

Iserit A/S

**Afdeling
156**

Årsrapport 2013

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2013

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2013	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2013	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2013	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer	Kommuneqarfik Sermersooq		
Administrator	Iserit A/S		
Afdelingsnummer	156		
Ibrugtagningsår	,		
Antal lejermål	46		
Boligtype	En-familiehuse		

	01-01-2013	31-12-2013
--	------------	------------

Boligareal	2.592	2.592
Administrationsvederlagssats pr. lejermål		4.536

Afdelingen består af lejermål i: Paamiut

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring	kr. pr. m2	15,82
---------------------------------	------------	-------

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 om review

Til bygningssejer og lejere i boligafdeling 156

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 156 for regnskabsåret 1. januar - 31 december 2013. Årsrapporten aflægges efter Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse.

Administrator har ansvaret for årsrapporten. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Det udførte review

Vi har udført review i overensstemmelse med ISRE 2400 DK, Review af regnskaber og yderligere krav ifølge grønlandsk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til administrators ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsrapporten.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsrapporten ikke giver et retvisende billede af boligafdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse.

Supplerende oplysning

Reviewet har ikke omfattet budgettallene for 2013.

Nuuk, den 4. april 2014


Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2013

Boligafdelingen har et balanceresultat på 0 tus.kr. en positiv mellemregning på 835 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 349 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.

Lejeindtægten ligger i år 2013 på kr. 789 pr. m².

Lejeindtægten er steget med 294 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 18%, offentlig og andre faste udgifter: 2%, afdelingens energiforbrug 5,8%, adm.bidrag og revision 9,8%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 1,5%, almindelig vedligeholdelse 8,9%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 26,3%. Andre poster: 27,2 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2013 består afdelingen af 46 lejemål, svarende til 2592 m².

Resultatet er påvirket positivt af at det har været muligt at reducere hensættelsen til tab med 12 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 87 rykkerskrivelser og foretaget 1 udsættelser.

Der har været 16 indflytninger i afdelingen og 12 fraflytninger.

Udgifterne til tomme boliger er 706 tus.kr. Det er en stigning på 264 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 686 tus. kr., hvilket er 46 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 562 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2013 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 9 tus.kr.

Huslejen er forhøjet med 8 pct. i 2014 .

Endvidere har kommunen ydet i alt 1858 tus.kr. fra bygdepuljen hvoraf afdelingen har modtaget i alt 9 tus.kr.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2012 svarer til det aflagte regnskab for år 2012. 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 2013 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.

Derudover henlægges der til boligafdelingens gradvise overtagelse af normalvedligehold ved fraflytning, samt

Boligafdeling 156

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 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	384.362	300	300
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	3.640	0	0
110		Forsikringer	41.013	48	53
111		Afdelingens energiforbrug	124.515	107	41
112		Administration	209.430	207	272
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	762.960	661	666
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	0	0	18
114	1	Fremmede tjenesteydelser	33.854	14	0
115	2	Almindelig vedligeholdelse	190.166	330	287
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	8.246	7	49
		Variable udgifter i alt	232.266	350	354
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	361.978	189	700
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	50.000	50	50
123		Henlagt til tab ved fraflytning	150.000	150	150
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	561.978	389	900
		Samlede ordinære udgifter	1.557.204	1.401	1.919

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	571.022	319	-5
130		1. Tab ved fraflytninger	14.568		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-14.568	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	50	60
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	1.080	15	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	572.102	384	55
139		Udgifter i alt	2.129.306	1.785	1.974
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	2.129.306	1.785	1.974
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	2.044.286	1.751	1.948
202		Renter	8.831	10	26
203.9	7	Andre ordinære indtægter	64.048	25	0
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
206		Reg.debitorensættelse m.m.	12.141	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	12.141	0	0
209		Indtægter i alt	2.129.306	1.785	1.974

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	58.585	80
		2. Deposita lån	95.043	38
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	12.169	12
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Diverse tilgodehavender	0	1
		Tilgodehavende i alt	165.797	132
307		Mellemregning med boligadministrator	835.260	668
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	1.001.057	800
310		Aktiver i alt	1.001.057	800
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	290.418	389
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	58.870	44
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	35
		Henlæggelser i alt	349.287	468
407		Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	349.287	468
Langfristet gæld				
414		Deposita	323.463	241
417		Langfristet gæld i alt	323.463	241
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	0	1
419		Aconto vandbidrag	4.680	5
423	12	Forudbetalt leje	38.138	12
425	13	Anden gæld	285.490	74
426		Kortfristet gæld i alt	328.308	91
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	1.001.057	800

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)
1	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER			
		Leje af viceværtslokale	0	0	0
		Trappevask	0	0	0
		Snerydning	0	0	0
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	1	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	254	0	0
		Brændstof maskiner	0	11	0
		Rengøringsartikler	0	2	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	33.600	0	0
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	33.854	14	0
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	16	20
		Kompletterende bygningsdele	80.471	135	60
		Overflader	24.855	17	30
		VVS-anlæg	63.353	130	125
		El-anlæg og mekaniske anlæg	26.968	17	42
		Inventar	0	0	10
		Øvrige dele	-5.480	16	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	190.166	330	287
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	2	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	21.295	80	0
		PPV-Overflader	127.794	64	178
		PPV-VVS-anlæg	153.707	57	153
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	37.646	13	64
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	119.878	10	0
			460.321	226	395
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-460.321	-226	-395
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	0

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	35.558	47	50
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-35.558	-47	-50
		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	91.494	15	0
		Lejetab - tomme lejligheder	580.009	397	210
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	3.961	4	0
		EI - tomme lejligheder	30.989	26	18
		Heraf dækket af henlæggelser	-135.432	-123	-233
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	571.022	319	-5
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	1.457.694	1.251	1.948
		Kapitalafgift (lejeart 10)	384.362	300	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	202.230	200	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	2.044.286	1.751	1.948
7	203	ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER			
		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	64.048	25	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER IALT	64.048	25	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	20.828	53
		Tilgodehavende indflyttere	775	5
		Tilgodehavende fraflyttere	946.560	944
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-909.577	-922
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	58.585	80

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	388.761	425
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-460.321	-226
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	361.978	189
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	290.418	389

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	44.427	41
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-35.558	-47
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	50.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	58.870	44

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)	-135.432	-123
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-14.568	-27
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	150.000	150
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
12	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	38.138	12
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	38.138	12
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	2.500	10
		Kreditor (samlekonto)	27.505	35
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	15.000	10
		Ikke-afregnet boligsikring	24.244	0
		Ikke-afregnet kapitalafkast	174.105	0
		Diverse kreditorer	42.136	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	13
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	285.490	74

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2013 (1.000 kr.)	Regnskab 2012 (1.000 kr.)	Budget 2013 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	763	661	666
Variable udgifter	232	350	354
Henlæggelser	562	389	900
Samlede ordinære udgifter	1.557	1.401	1.919
Ekstraordinære udgifter	572	384	55
Udgifter i alt	2.129	1.785	1.974
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	2.129	1.785	1.974
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	2.044	1.751	1.948
Renter	9	10	26
Andre ordinære indtægter	64	25	0
Ordinære indtægter	2.117	1.785	1.974
Andre indtægter	12	0	0
Indtægter i alt	2.129	1.785	1.974

Balance

Specifikation	Regnskab 2013 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	166
Mellemregning med boligadministrator	835
Aktiver i alt	1.001
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	349
Underskud	0
Deposita	323
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	328
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	1.001