

Iserit A/S

**Afdeling
156**

Årsrapport 2012

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2012

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2012	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2012	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2012	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer Kommuneqarfik Sermersooq
Administrator Iserit A/S
Afdelingsnummer 156
Ibrugtagningsår ,
Antal lejermål 41
Bolitgype En-familiehuse

01-01-2012 31-12-2012

Boligareal 3.070 2.592
Administrationsvederlagssats pr. lejermål 4.536

Afdelingen består af lejermål i: Paamiut

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 15,37

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

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 2012. 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 2012 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 2012.

Nuuk, den 10. april 2013

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2012

Boligafdelingen har et balanceresultat på 0 tus.kr. en positiv mellemregning på 668 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 468 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2012 på kr. 675 pr. m2.
Lejeindtægten er faldet med 12 t.kr. i forhold til sidste år.

Balanceresultat påvirket ikke afdelingens formue.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 16,7%, offentlig og andre faste udgifter: 2,6%, afdelingens energiforbrug 6%, adm.bidrag og revision 11,5%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 0,7%, almindelig vedligeholdelse 18,4%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 21,8%. Andre poster: 21,8 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2012 består afdelingen af 41 lejemål, svarende til 2592,44 m2.

Resultatet er påvirket negativt af at det har været nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 50 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 84 rykkerskrivelser og foretaget 3 udsættelser.

Der har været 12 indflytninger i afdelingen og 15 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 442 tus.kr. Det er en stigning på 215 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 602 tus. kr., hvilket er 418 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 389 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2012 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 10 tus.kr.

Afdelingen har en dårlig økonomi.
Huslejen er forhøjet med 4,1 pct. i 2013 .

Kommuneqarfik Sermersooq yder hvert år ca.10 mio.kr. til reinvesteringsarbejder i boligafdelingerne. Dette med henblik på udførelse af arbejder som ikke medfører udgifter til afdelingen. Følgende arbejder er udført i afdelingen i år:

Vedligeholdelsesefterløb i Paamiut - 2012

Herudover er der udført en række arbejder på grundlag af midler fra kommunens bygdepulje

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2011 svarer til det aflagte regnskab for år 2011. 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 2012 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 fortagens 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 lejerestancer.

Deposita 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 01-01-12 31-12-12	Regnskab 01-01-11 31-12-11 (1.000 kr.)	Budget 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	299.652	300	300
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	0	0	20
110		Forsikringer	47.545	43	46
111		Afdelingens energiforbrug	107.368	40	18
112		Administration	206.772	252	252
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	661.337	635	636
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	0	18	0
114	1	Fremmede tjenesteydelser	13.768	33	0
115	2	Almindelig vedligeholdelse	329.783	219	440
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	25	0
117	4	Normalistandsættelse ved fraflytning	0	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	6.914	3	54
		Variable udgifter i alt	350.465	298	494
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	189.295	450	600
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	389.295	650	800
		Samlede ordinære udgifter	1.401.097	1.583	1.930

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-12 31-12-12	Regnskab 01-01-11 31-12-11 (1.000 kr.)	Budget 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	319.302	17	-44
130		1. Tab ved fraflytninger	27.221		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-27.221	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	49.570	60	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	14.800	6	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	383.672	84	-44
139		Udgifter i alt	1.784.768	1.666	1.886
140		Årets resultat overført	0	425	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	1.784.768	2.092	1.886
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	1.750.606	1.762	1.864
202		Renter	9.642	13	22
203.9	7	Andre ordinære indtægter	24.520	5	0
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	312	0
206		Reg.debitrhensættelse m.m.	0	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	312	0
209		Indtægter i alt	1.784.768	2.092	1.886

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	80.418	114
		2. Deposita lån	38.258	35
		3. Varmeudgift	0	60
		4. Vandudgift	12.050	11
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Diverse tilgodehavender	1.220	0
		Tilgodehavende i alt	131.946	221
307		Mellemregning med boligadministrator	668.381	826
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	800.326	1.047
310		Aktiver i alt	800.326	1.047
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	388.761	425
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	44.427	41
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	34.936	0
		Henlæggelser i alt	468.124	466
Langfristet gæld				
414		Deposita	240.727	280
417		Langfristet gæld i alt	240.727	280
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	580	53
419		Aconto vandbidrag	4.550	3
423	12	Forudbetalt leje	11.851	20
425	13	Anden gæld	74.494	224
426		Kortfristet gæld i alt	91.475	301
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	800.326	1.047

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-12 31-12-12	Regnskab 01-01-11 31-12-11 (1.000 kr.)	Budget 01-01-12 31-12-12 (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	943	0	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	0	0	0
		Brændstof maskiner	10.585	33	0
		Rengøringsartikler	2.240	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	0	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	13.768	33	0
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	15.550	19	30
		Kompletterende bygningsdele	134.699	44	175
		Overflader	16.720	16	50
		VVS-anlæg	129.877	70	125
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	16.637	13	50
		Inventar	380	0	10
		Øvrige dele	15.920	57	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	329.783	219	440
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	2.465	119	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	79.811	83	0
		PPV-Overflader	64.006	211	292
		PPV-VVS-anlæg	56.715	189	169
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	12.866	32	70
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	10.047	47	0
			225.910	681	530
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-225.910	-656	-530
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	25	0

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 01-01-12 31-12-12	Regnskab 01-01-11 31-12-11 (1.000 kr.)	Budget 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	46.531	27	50
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-46.531	-27	-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	15.488	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	396.665	214	76
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	4.388	-4	0
		EI - tomme lejligheder	25.540	17	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-122.779	-210	-120
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	319.302	17	-44
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	1.250.614	1.218	1.864
		Kapitalafgift (lejeart 10)	299.652	300	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	200.340	245	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	1.750.606	1.762	1.864
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	24.520	5	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	24.520	5	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	52.979	139
		Tilgodehavende indflyttere	5.485	16
		Tilgodehavende fraflyttere	943.672	831
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-921.718	-872
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	80.418	114

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	425.376	206
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-225.910	-656
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	189.295	450
		Overført overskud	0	425
		SALDO ULTIMO	388.761	425
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	40.958	18
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-46.531	-27
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	50.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	44.427	41
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	0	124
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-122.779	-210
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-27.221	-65
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	150.000	150
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
12	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	1
		Forudbetalt leje	11.851	19
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	11.851	20
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	9.700	14
		Kreditor (samlekonto)	35.163	144
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	10.000	10
		Diverse kreditorer	7.000	42
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	12.631	15
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	74.494	224

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)	Regnskab 2011 (1.000 kr.)	Budget 2012 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	661	635	636
Variable udgifter	350	298	494
Henlæggelser	389	650	800
Samlede ordinære udgifter	1.401	1.583	1.930
Ekstraordinære udgifter	384	84	-44
Udgifter i alt	1.785	1.666	1.886
Årets resultat overført	0	425	0
Udgifter og årets resultat i alt	1.785	2.092	1.886
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	1.751	1.762	1.864
Renter	10	13	22
Andre ordinære indtægter	25	5	0
Ordinære indtægter	1.785	1.780	1.886
Andre indtægter	0	312	0
Indtægter i alt	1.785	2.092	1.886

Balance

Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	132
Mellemregning med boligadministrator	668
Aktiver i alt	800
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	468
Underskud	0
Deposita	241
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	91
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	800