

Iserit A/S

**Afdeling
190**

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 190
Ibrugtagningsår 2011
Antal lejemål 72
Boligtype Fler-familiehuse

	<u>01-01-2012</u>	<u>31-12-2012</u>
Boligareal	6.220	6.220
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Pisissia, Nuuk.

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

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til bygningsejer og lejere i boligafdeling 190

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 190 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

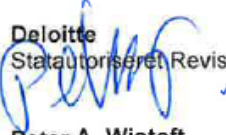
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsrapporten ikke giver et retvisende billede af boligafdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 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 overskud på 57 tus. kr. en positiv mellemregning på 987 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 114 tus. kr.

Årets resultat svarer til 1,8 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2012 på kr. 509 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 1382 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 44,6%, offentlig og andre faste udgifter: 6,1%, afdelingens energiforbrug 10%, adm.bidrag og revision 10,6%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 10,7%, almindelig vedligeholdelse 5,1%, diverse udgifter,herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 11,4%. Andre poster: 1,1 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2012 består afdelingen af 72 lejemål,svarende til 6220 m2.

Resultatet er påvirket positivt af at det har være muligt at reducere hensættelsen til tab med 21 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 85 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 3 indflytninger i afdelingen og 3 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 13 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.204 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 246 tus. kr., hvilket er 111 tus.kr.mindre end budgetteret.

Der er henlagt fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalinstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed.
Den samlede henlæggelse udgør i alt 360 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2012 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 9 tus.kr.

Med et overskud i år men et overført statusunderskud må afdelingens økonomi vurderes som forbedret.
Huslejen er forhøjet med 2,7 pct. i 2013 .

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2011 svarer til det aflagte regnskab for 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 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 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.

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 01-01-12 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	1.399.584	846	1.400
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	96.945	60	60
110		Forsikringer	96.493	45	93
111		Afdelingens energiforbrug	316.723	249	150
112		Administration	333.024	204	333
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.242.769	1.404	2.036
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	32.645	15	200
114	1	Fremmede tjenesteydelser	303.672	212	150
115	2	Almindelig vedligeholdelse	161.697	46	165
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	48	0
117	4	Normalstandsættelse ved fraflytning	0	1	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	35.361	2	134
		Variable udgifter i alt	533.375	323	649
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	300.000	0	300
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	30.000	0	30
123		Henlagt til tab ved fraflytning	30.000	0	30
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	360.000	0	360
		Samlede ordinære udgifter	3.136.144	1.727	3.045

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	0	216	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	0	42	120
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
					0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	259	120
139		Udgifter i alt	3.136.144	1.986	3.165
140		Årets resultat overført	56.807	-203	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	3.192.951	1.783	3.165
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	3.163.008	1.781	3.163
202		Renter	9.428	2	2
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.debitorphensættelse m.m.	20.515	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	20.515	0	0
209		Indtægter i alt	3.192.951	1.783	3.165

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
303		Forbedringer	0	0
305	8	1. Leje inkl. varme	5.000	1
		2. Deposita lån	9.338	224
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	1
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	14.338	226
307		Mellemregning med boligadministrator	987.111	411
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	1.001.449	637
310		Aktiver i alt	1.001.449	637
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	222.548	0
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	23.394	0
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	17.108	0
406		Andre henlæggelser	0	
		Henlæggelser i alt	263.050	0
407	12	Underskud	-149.328	-206
		Henlæggelser - underskud	113.723	-206
Langfristet gæld				
414		Deposita	739.341	737
417		Langfristet gæld i alt	739.341	737
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	0	0
419		Aconto vandbidrag	0	0
423	13	Forudbetalt leje	23.595	42
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	14	Anden gæld	124.790	65
426		Kortfristet gæld i alt	148.385	106
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	1.001.449	637

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	260.472	190	0
		Snerydning	43.200	21	150
		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	0	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	303.672	212	150
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	0	10
		Kompletterende bygningsdele	80.388	4	20
		Overflader	1.675	5	20
		VVS-anlæg	27.128	11	50
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	36.606	3	40
		Inventar	0	0	15
		Øvrige dele	15.900	23	10
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	161.697	46	165
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	16.990	0	34
		PPV-Overflader	0	18	0
		PPV-VVS-anlæg	15.308	0	51
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	41.318	28	77
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	3.836		0
			77.452	48	162
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-77.452	0	-162
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	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	6.606	1	30
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-6.606	0	-30
		Heraf dækkes af lejers andel af istandsættelse	0	0	0
		NORMALISTANDS. V/ FRAFLYTN. IALT	0	1	0
5	129	TAB VED LEJELEDIGHED			
		Varmetab - tomme lejligheder	951	22	0
		Lejetab - tomme lejligheder	3.683	151	0
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	7.421	24	0
		EI - tomme lejligheder	837	20	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-12.892	0	0
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	216	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 10)	1.436.832	737	3.163
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.399.584	846	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	326.592	198	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	3.163.008	1.781	3.163
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 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	5.119	24
		Tilgodehavende indflyttere	3.170	0
		Tilgodehavende fraflyttere	18.465	20
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-21.754	-42
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	5.000	1

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-77.452	0
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	300.000	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	222.548	0

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-6.606	0
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	30.000	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	23.394	0

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	0	-27
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-12.892	27
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	0	0
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	30.000	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	17.108	0

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
12	407	UNDERSKUD		
		Overført saldo	206.135	0
		Arets resultat	-56.807	206
		Overført overskud	0	0
		UNDERSKUD IALT	149.328	206

	Primo	Afdrag	Arets underskud	Ultimo
Underskud vedrørende 2011	0	0	206.135	206.135
Underskud vedrørende 2011	206.135	-56.807	0	149.328

13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	23.595	40
		Forudbetalt leje indflyttere	0	2
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	23.595	42

14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	12.000	2
		Kreditor (samlekonto)	105.540	54
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Diverse kreditorer	7.000	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsaf. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	250	2
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	124.790	65

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	2.243	1.404	2.036
Variable udgifter	533	323	649
Henlæggelser	360	0	360
Samlede ordinære udgifter	3.136	1.727	3.045
Ekstraordinære udgifter	0	259	120
Udgifter i alt	3.136	1.986	3.165
Årets resultat overført	57	-203	0
Udgifter og årets resultat i alt	3.193	1.783	3.165
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	3.163	1.781	3.163
Renter	9	2	2
Andre ordinære indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter	3.172	1.783	3.165
Andre indtægter	21	0	0
Indtægter i alt	3.193	1.783	3.165

Balance

Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	14
Mellemregning med boligadministrator	987
Aktiver i alt	1.001
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	263
Underskud	-149
Deposita	739
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	148
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	1.001