

Iserit A/S

**Afdeling
166**

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 166
Ibrugtagningsår 1950-1998
Antal lejemål 60
Boligtype Fler-familiehuse

01-01-2014 31-12-2014

Boligareal 3.641 3.641
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål i: Adolfs Jensensvej, Jagtvej, Niels Hammekensvej
og Qullilerfik, 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


Iorben Kortegaard

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til bygningsejer i boligafdeling 166

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 166 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 overskud på 24 tus. kr. en positiv mellemregning på 2940 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 1862 tus. kr.

Årets resultat svarer til 1 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2014 på kr. 716 pr. m².
Lejeindtægten er steget med 55 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 35,7%, offentlig og andre faste udgifter: 9,8%, afdelingens energiforbrug 4,9%, adm.bidrag og revision 13,3%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 11,4%, almindelig vedligeholdelse 8,9%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 13,8%. Andre poster: 1,7 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2014 består afdelingen af 60 lejemål, svarende til 3641 m².

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 44 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 137 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 2 indflytninger i afdelingen og 3 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 158 tus.kr. Det er en stigning på 120 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1244 tus. kr., hvilket er 510 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 375 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2014 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 45 tus.kr.

Huslejen er uændret i 2015 .

Kommunen har i året ydet i alt 9998 tus. kr. til reinvesteringsarbejder. Heraf har afdelingen modtaget i alt 460 tus. kr.

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.

Depositum er opført som en gæld til lejer og er beregnet med udgangspunkt i, at der indbetales 3 måneders leje. Depositum 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 166

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 (1.000 kr.)	Budget 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	965.616	966	966
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	179.819	112	125
110		Forsikringer	87.320	58	58
111		Afdelingens energiforbrug	135.140	139	142
112		Administration	361.051	361	361
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.728.946	1.635	1.651
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	174.565	177	176
114	1	Fremmede tjenesteydelser	134.278	123	128
115	2	Almindelig vedligeholdelse	242.353	256	260
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	3.805	4	108
		Variable udgifter i alt	555.001	561	673
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	325.000	325	325
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	50.000	50	50
123		Henlagt til tab ved fraflytning	0	0	0
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	375.000	375	375
		Samlede ordinære udgifter	2.658.947	2.571	2.699

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	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.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	13.871		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-13.871	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	36
133		Hensat tab debitorer	43.879	0	50
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	43.879	0	86
139		Udgifter i alt	2.702.826	2.571	2.785
140		Årets resultat overført	23.511	145	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	2.726.337	2.716	2.784
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	2.606.064	2.551	2.656
202		Renter	44.524	54	52
203.9	7	Andre ordinære indtægter	75.749	99	76
		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	10	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	10	0
209		Indtægter i alt	2.726.337	2.716	2.784

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	70.106	46
		2. Deposita lån	654	18
		3. Varmeudgift	443.542	426
		4. Vandudgift	76.119	70
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	10
		6. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	590.420	571
307		Mellemregning med boligadministrator	2.939.975	3.728
307		Forsikringsager	0	
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	3.530.396	4.299
310		Aktiver i alt	3.530.396	4.299
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	764.269	1.352
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	662.149	677
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	435.642	607
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	1.862.060	2.637
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	1.862.060	2.637
Langfristet gæld				
414		Deposita	551.466	554
417		Langfristet gæld i alt	551.466	554
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	426.000	426
419		Aconto vandbidrag	94.680	95
423	13	Forudbetalt leje	42.383	33
425	14	Anden gæld	553.807	555
426		Kortfristet gæld i alt	1.116.870	1.108
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.530.396	4.299

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 01-01-14 (1.000 kr.)
1	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER			
		Leje af viceværtslokale	0	0	0
		Trappevask	0	0	0
		Snerydning	129.788	121	126
		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	2
		Skorstensfejning	2.240	0	0
		Vagtordning	2.250	2	0
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	134.278	123	128
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	13.178	31	20
		Kompletterende bygningsdele	61.884	70	50
		Overflader	13.400	20	40
		VVS-anlæg	101.265	93	110
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	47.893	32	40
		Inventar	14.334	7	0
		Øvrige dele	-9.600	3	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	242.353	256	260
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	15.162	0	139
		PPV-Kompletterende bygningsdele	321.332	288	115
		PPV-Overflader	349.824	211	18
		PPV-VVS-anlæg	163.196	137	20
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	10.151	6	8
		PPV-Inventar	15.105	6	124
		PPV-Øvrige dele	61.589	74	0
			936.359	722	424
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-936.359	-722	-424
		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 01-01-14 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	65.343	44	50
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-65.343	-44	-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	420	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	142.696	21	52
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	0	2	0
		EI - tomme lejligheder	14.822	15	10
		Heraf dækket af henlæggelser	-157.938	-38	-62
		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 1	1.243.872	1.189	2.614
		Kapitalafgift (lejeart 10)	965.616	966	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	353.676	354	0
		Leje - særlige lejemål	42.900	43	42
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	2.606.064	2.551	2.656
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud	0	0	0
		Elbidrag	0	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler	1.000	-1	0
		Særligt varmebidrag	74.749	75	76
		Underbringelser	0	0	0
		Indtægt/udgift forsikring	0	0	0
		Modtagne erstatninger	0	0	0
		Diverse	0	25	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	75.749	99	76

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	17.612	18
		Tilgodehavende indflyttere	40.215	26
		Tilgodehavende fraflyttere	298.324	245
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-286.046	-242
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	70.106	46

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	1.352.117	1.640
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-936.359	-722
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	325.000	325
		Overført overskud	23.511	109
		SALDO ULTIMO	764.269	1.352
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	677.492	671
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-65.343	-44
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	50.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	662.149	677
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	607.451	705
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-157.938	-38
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-13.871	-60
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	435.642	607

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
12	407	UNDERSKUD		
		Årets resultat	0	36
		Overført overskud	0	0
		UNDERSKUD IALT	0	36

	Primo	Afdrag	Årets underskud	Ultimo
Underskud vedrørende 2010	0	0	18.771	18.771
Underskud vedrørende 2011	18.771	0	52.540	71.311
Underskud vedrørende 2010-11	71.311	35.655	0	35.656
Underskud vedrørende 2010-11	35.656	35.656		0

13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	27.835	33
		Forudbetalt leje indflyttere	14.548	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	42.383	33

14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	6.500	16
		Kreditor (samlekonto)	79.900	63
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	2.000	2
		Ikke-afregnet boligsikring	54.883	61
		Ikke-afregnet kapitalafkast	402.340	402
		Diverse kreditorer	7.375	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	809	3
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	553.807	555

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	1.729	1.635	1.651
Variable udgifter	555	561	673
Henlæggelser	375	375	375
Samlede ordinære udgifter	2.659	2.571	2.699
Ekstraordinære udgifter	44	0	86
Udgifter i alt	2.703	2.571	2.785
Årets resultat overført	24	145	0
Udgifter og årets resultat i alt	2.726	2.716	2.784
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	2.606	2.551	2.656
Renter	45	54	52
Andre ordinære indtægter	76	99	76
Ordinære indtægter	2.726	2.705	2.784
Andre indtægter	0	10	0
Indtægter i alt	2.726	2.716	2.784

Balance

Specifikation	Regnskab 2014 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	590
Mellemregning med boligadministrator	2.940
Aktiver i alt	3.530
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	1.862
Underskud	0
Deposita	551
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.117
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.530