

Iserit A/S

**Afdeling
385**

Årsrapport 2015

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2015	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2015	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2015	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer Kommuneqarfik Sermersooq
Administrator Iserit A/S
Afdelingsnummer 385
Ibrugtagningsår 0
Antal lejermål 113
Bolitgype En-familiehuse

01-01-2015 31-12-2015

Boligareal 8.061 6.556
Administrationsvederlagssats pr. lejermål 4.536

Afdelingen består af lejermål i: Tasiilaq

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 26,65

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 385

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 385 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. 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 2015 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 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 11. marts 2016


Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2015

Boligafdelingen har et overskud på 525 tus. kr. en positiv mellemregning på 6210 tus.kr.
Afdelingens henlæggelser (formue) er på 5759 tus. kr.

Årets resultat svarer til 11 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2015 på kr. 756 pr. m2.
Lejeindtægten er faldet med 1250 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 16%,
offentlig og andre faste udgifter: 4,2%, afdelingens energiforbrug 2,1%, adm.bidrag og revision 9,1%,
variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 1,5%, almindelig vedligeholdelse 10,7%,
diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt
periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 52,4%. Andre poster: 3,6 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2015 består afdelingen af 113 lejemål,svarende til 6556,48 m2

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 99 tus.kr.
Der i løbet af året udskrevet 374 rykkerskrivelser og foretaget 1 udsættelser

Der har været 14 indflytninger i afdelingen og 10 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 616 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.22 tus.kr. i
forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 2056 tus. kr., hvilket er 894 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 2868 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2015 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 78 tus.kr.

Kommunen giver et tilskud på i alt 858 tus. kr. Dette sker i form af delvis afkald på kapitalafkastet.
Huslejen er uændret i 2016 .

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2014 svarer til det aflagte regnskab for år 2014. 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 2015 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 385

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 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	878.254	1.201	1.201
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	17.800	7	40
110		Forsikringer	214.862	192	192
111		Afdelingens energiforbrug	119.933	158	0
112		Administration	498.984	615	615
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.729.833	2.173	2.048
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	83.979	83	90
114	1	Fremmede tjenesteydelser	1.440	68	83
115	2	Almindelig vedligeholdelse	585.645	689	825
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	37.753	15	140
		Variable udgifter i alt	708.816	855	1.138
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	2.000.000	2.000	2.000
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	240.000	240	240
123		Henlagt til tab ved fraflytning	627.788	250	628
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	2.867.788	2.490	2.868
		Samlede ordinære udgifter	5.306.437	5.518	6.054

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	63.619	478	0
130		1. Tab ved fraflytninger	75.795		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-75.795	0	0
131		Renter af lån i boligafdeling 162	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	900	956
133		Hensat tab debitorer	98.721	91	125
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	162.340	1.469	1.081
139		Udgifter i alt	5.468.776	6.987	7.135
140		Årets resultat overført	525.149	258	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	5.993.926	7.245	7.135
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	4.956.092	6.207	6.207
202		Renter	77.699	53	71
203.9	7	Andre ordinære indtægter	960.135	985	858
		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	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	0	0
209		Indtægter i alt	5.993.926	7.245	7.135

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	249.122	134
		2. Deposita lån	47.474	59
		3. Varmeudgift	273.942	618
		4. Vandudgift	25.573	31
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	7.765	20
		7. Diverse tilgodehavender	71.211	0
		Tilgodehavende i alt	675.087	863
307		Mellemregning med boligadministrator	6.209.542	5.752
307		Forsikringsager	375.614	59
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	7.260.243	6.673
310		Aktiver i alt	7.260.243	6.673
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.966.818	3.379
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	357.170	176
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	525.149	0
406		Andre henlæggelser	909.869	0
		Henlæggelser i alt	5.759.005	3.554
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	5.759.006	3.554
Langfristet gæld				
414		Deposita	732.423	914
415		Lån i boligafdeling 162	0	0
417		Langfristet gæld i alt	732.423	914
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	95.520	343
419		Aconto vandbidrag	21.000	70
423	12	Forudbetalt leje	85.881	107
425	13	Anden gæld	566.414	1.685
426		Kortfristet gæld i alt	768.815	2.205
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	7.260.243	6.673

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (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	820	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	68	83
		Vagtordning	620	0	0
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	1.440	68	83
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	0	30
		Kompletterende bygningsdele	176.522	314	250
		Overflader	32.331	65	225
		VVS-anlæg	302.339	142	250
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	121.186	54	70
		Inventar	0	82	0
		Øvrige dele	-46.734	32	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	585.645	689	825
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	859.187	294	605
		PPV-Overflader	167.686	179	976
		PPV-VVS-anlæg	181.266	338	302
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	64.024	18	117
		PPV-Inventar	46.130	139	0
		PPV-Øvrige dele	93.460	84	0
			1.411.752	1.052	2.000
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.411.752	-1.052	-2.000
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	0

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	58.559	129	125
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-58.559	-129	-125
		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	15.692	10	0
		Lejetab - tomme lejligheder	566.388	605	648
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	20.914	8	0
		EI - tomme lejligheder	12.617	14	25
		Heraf dækket af henlæggelser	-551.993	-160	-673
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	63.619	478	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	3.586.438	4.398	6.207
		Kapitalafgift (lejeart 10)	878.254	1.201	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	491.400	608	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	4.956.092	6.207	6.207
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud	858.000	858	858
		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	102.135	127	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	960.135	985	858

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	188.132	42
		Tilgodehavende indflyttere	67.889	27
		Tilgodehavende fraflyttere	1.548.000	1.521
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.554.900	-1.456
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	249.122	134
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	3.378.570	2.229
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-1.411.752	-1.052
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	2.000.000	2.000
		Overført overskud		202
		SALDO ULTIMO	3.966.818	3.379
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	175.729	65
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-58.559	-129
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	240.000	240
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	357.170	176
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)	-551.993	-160
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-75.795	-90
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	627.788	250
		Overført overskud	525.149	0
		SALDO ULTIMO	525.149	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
12	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	4
		Forudbetalt leje	85.881	104
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	85.881	107
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	38.000	96
		Kreditor (samlekonto)	5.494	62
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	98.602	79
		Ikke-afregnet kapitalafkast	359.644	500
		Ikke-afregnede fraflyttere	21.800	30
		Diverse kreditorer	42.874	917
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	566.414	1.685

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)	Regnskab 2014 (1.000 kr.)	Budget 2015 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	1.730	2.173	2.048
Variable udgifter	709	855	1.138
Henlæggelser	2.868	2.490	2.868
Samlede ordinære udgifter	5.306	5.518	6.054
Ekstraordinære udgifter	162	1.469	1.081
Udgifter i alt	5.469	6.987	7.135
Årets resultat overført	525	258	0
Udgifter og årets resultat i alt	5.994	7.245	7.135
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	4.956	6.207	6.207
Renter	78	53	71
Andre ordinære indtægter	960	985	858
Ordinære indtægter	5.994	7.245	7.135
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	5.994	7.245	7.135

Balance

Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Tilgodehavende	1.051
Mellemregning med boligadministrator	6.210
Aktiver i alt	7.260
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	5.759
Underskud	0
Langfristet gæld i alt	732
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	769
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	7.260