

Iserit A/S

**Afdeling
156**

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	156		
Ibrugtagningsår	,		
Antal lejermål	46		
Boligtype	En-familiehuse		
		<u>01-01-2014</u>	<u>31-12-2014</u>
Boligareal		2.592	2.592
Administrationsvederlagssats pr. lejermål			4.536

Afdelingen består af lejermål i: Paamiut

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


Torben Kortegaard

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til bygningsejer i boligafdeling 156

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 156 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.

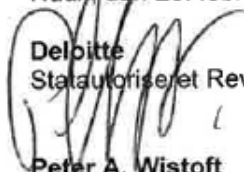
Konklusion

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 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 balanceresultat på 0 tus.kr. en positiv mellemregning på 872 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 415 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2014 på kr. 825 pr. m².
Lejeindtægten er steget med 95 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 17,2%, offentlig og andre faste udgifter: 3,6%, afdelingens energiforbrug 2,6%, adm.bidrag og revision 9%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 0%, almindelig vedligeholdelse 5,7%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 33,4%. Andre poster: 28,2 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2014 består afdelingen af 46 lejemål, svarende til 2592 m².

Resultatet er påvirket negativt af at det har været nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 9 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 61 rykkerskrivelser og foretaget 2 udsættelser.

Der har været 6 indflytninger i afdelingen og 13 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 739 tus.kr. Det er en stigning på 32 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 665 tus. kr., hvilket er 362 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 751 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2014 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 11 tus.kr.

Huslejen er uændret i 2015 .

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 lejberegning, 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.

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 01-01-14 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	387.144	384	300
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	18.746	4	0
110		Forsikringer	62.173	41	41
111		Afdelingens energiforbrug	58.585	125	42
112		Administration	202.423	209	193
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	729.071	763	576
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	0	0	10
114	1	Fremmede tjenesteydelser	0	34	0
115	2	Almindelig vedligeholdelse	130.104	190	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	3.542	8	70
		Variable udgifter i alt	133.647	232	367
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	550.612	362	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	750.612	562	900
		Samlede ordinære udgifter	1.613.330	1.557	1.843

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	619.670	571	47
130		1. Tab ved fraflytninger	30.860		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-30.860	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	8.837	0	50
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	2.200	1	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	630.707	572	97
139		Udgifter i alt	2.244.037	2.129	1.940
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	2.244.037	2.129	1.940
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	2.139.026	2.044	1.912
202		Renter	10.593	9	28
203.9	7	Andre ordinære indtægter	94.418	64	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.	0	12	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	12	0
209		Indtægter i alt	2.244.037	2.129	1.940

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	58.796	59
		2. Deposita lån	31.917	95
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	11.813	12
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	102.525	166
307		Mellemregning med boligadministrator	871.597	835
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	974.122	1.001
310		Aktiver i alt	974.122	1.001
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	334.764	290
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	80.124	59
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	414.888	349
407		Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	414.888	349
Langfristet gæld				
414		Deposita	290.490	323
417		Langfristet gæld i alt	290.490	323
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	0	0
419		Aconto vandbidrag	4.680	5
423	12	Forudbetalt leje	32.822	38
425	13	Anden gæld	231.242	285
426		Kortfristet gæld i alt	268.744	328
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	974.122	1.001

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 31-12-14 (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	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	34	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	0	34	0
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	0	20
		Kompletterende bygningsdele	31.436	80	60
		Overflader	7.730	25	30
		VVS-anlæg	78.186	63	125
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	15.253	27	42
		Inventar	0	0	10
		Øvrige dele	-2.500	-5	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	130.104	190	287
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	9.590	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	198.765	21	0
		PPV-Overflader	76.468	128	367
		PPV-VVS-anlæg	158.496	154	153
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	27.303	38	64
		PPV-Inventar	465	0	106
		PPV-Øvrige dele	35.178	120	0
			506.265	460	690
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-506.265	-460	-690
		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 31-12-14 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	28.745	36	50
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-28.745	-36	-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	24.869	91	0
		Lejetab - tomme lejligheder	685.842	580	321
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	1.713	4	0
		EI - tomme lejligheder	26.385	31	26
		Heraf dækket af henlæggelser	-119.140	-135	-300
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	619.670	571	47
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	1.556.834	1.458	1.912
		Kapitalafgift (lejeart 10)	387.144	384	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	195.048	202	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	2.139.026	2.044	1.912
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	94.418	64	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	94.418	64	0

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	24.858	21
		Tilgodehavende indflyttere	1.600	1
		Tilgodehavende fraflyttere	950.752	947
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-918.414	-910
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	58.796	59
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	290.418	389
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-506.265	-460
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	550.612	362
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	334.764	290
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	58.870	44
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-28.745	-36
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	50.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	80.124	59
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)	-119.140	-135
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-30.860	-15
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	150.000	150
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
12	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	32.822	38
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	32.822	38
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	0	3
		Kreditor (samlekonto)	13.178	28
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	15.000	15
		Ikke-afregnet boligsikring	8.158	24
		Ikke-afregnet kapitalafkast	152.595	174
		Diverse kreditorer	42.311	42
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	231.242	285

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	729	763	576
Variable udgifter	134	232	367
Henlæggelser	751	562	900
Samlede ordinære udgifter	1.613	1.557	1.843
Ekstraordinære udgifter	631	572	97
Udgifter i alt	2.244	2.129	1.940
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	2.244	2.129	1.940
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	2.139	2.044	1.912
Renter	11	9	28
Andre ordinære indtægter	94	64	0
Ordinære indtægter	2.244	2.117	1.940
Andre indtægter	0	12	0
Indtægter i alt	2.244	2.129	1.940

Balance

Specifikation	Regnskab 2014 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	103
Mellemregning med boligadministrator	872
Aktiver i alt	974
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	415
Underskud	0
Deposita	290
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	269
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	974