

Iserit A/S

**Afdeling
142**

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 142
Ibrugtagningsår 1968
Antal lejemål 92
Boligtype Fler-familiehuse

01-01-2014 31-12-2014

Boligareal 5.588 5.588
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål 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 142

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 142 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 26. februar 2015


Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2014

Boligafdelingen har et overskud på 40 tus. kr. en positiv mellemregning på 6489 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 5314 tus. kr.

Årets resultat svarer til 1 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2014 på kr. 687 pr. m².
Lejeindtægten er faldet med 25 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 26,2%, offentlig og andre faste udgifter: 4,1%, afdelingens energiforbrug 2,8%, adm.bidrag og revision 10,9%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 9,2%, almindelig vedligeholdelse 6,2%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 38,8%. Andre poster: 1,4 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2014 består afdelingen af 92 lejemål, svarende til 5588 m².

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 45 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 345 rykkerskrivelser og foretaget 6 udsættelser.

Der har været 33 indflytninger i afdelingen og 31 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 205 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.78 tus.kr. i forhold til sidste år.
Der er igangsat arbejder på i alt 1604 tus. kr., hvilket er 0 tus. kr. mere end budgetteret.

Der er henlagt fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed.
Den samlede henlæggelse udgør i alt 1510 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2014 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 91 tus.kr.

Med et overskud og en formue må afdelingens økonomi vurderes som udmærket.
Huslejen er uændret i 2015 .

Kommunen har i året ydet i alt 9998 tus. kr. til reinvesteringsarbejder. Heraf har afdelingen modtaget i alt 199 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.

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	1.021.392	1.029	1.043
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	27.576	62	48
110		Forsikringer	134.001	88	89
111		Afdelingens energiforbrug	112.153	115	121
112		Administration	425.065	426	431
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.720.186	1.721	1.733
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	345.512	295	217
114	1	Fremmede tjenesteydelser	14.036	33	42
115	2	Almindelig vedligeholdelse	243.832	218	315
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	11.341	5	85
		Variable udgifter i alt	614.721	550	659
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.250.000	1.183	1.250
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	100.000	110	100
123		Henlagt til tab ved fraflytning	160.000	160	160
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	1.510.000	1.453	1.510
		Samlede ordinære udgifter	3.844.907	3.725	3.902

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	59.962		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-59.962	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	44.945	236	125
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	1	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	44.945	237	125
139		Udgifter i alt	3.889.852	3.962	4.027
140		Årets resultat overført	39.695	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	3.929.547	3.962	4.027
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	3.838.050	3.863	3.916
202		Renter	91.497	97	111
203.9	7	Andre ordinære indtægter	0	2	0
		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	3.929.547	3.962	4.027

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	210.713	98
		2. Deposita lån	135.219	137
		3. Varmeudgift	1.306.499	1.261
		4. Vandudgift	263.816	258
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	0
		7. Diverse tilgodehavender	0	200
		Tilgodehavende i alt	1.916.247	1.953
307		Mellemregning med boligadministrator	6.488.748	6.528
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	8.404.995	8.481
310		Aktiver i alt	8.404.995	8.481
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.746.526	4.730
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	274.218	261
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	293.294	398
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	5.314.037	5.389
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	5.314.037	5.389
Langfristet gæld				
414		Deposita	891.239	868
417		Langfristet gæld i alt	891.239	868
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	1.251.737	1.261
419		Aconto vandbidrag	119.570	111
423	13	Forudbetalt leje	145.269	123
425	14	Anden gæld	683.143	729
426		Kortfristet gæld i alt	2.199.719	2.223
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	8.404.995	8.481

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	13.032	25	32
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	0	1	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	1.004	6	9
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	1	1
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	0	0	0
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	14.036	33	42
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	1.323	4	30
		Kompletterende bygningsdele	80.623	62	100
		Overflader	31.399	33	60
		VVS-anlæg	82.338	60	56
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	42.056	49	50
		Inventar	3.404	12	15
		Øvrige dele	2.690	-3	5
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	243.832	218	315
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	392.049	161	220
		PPV-Overflader	547.090	420	615
		PPV-VVS-anlæg	115.344	320	98
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	77.668	85	134
		PPV-Inventar	21.575	61	0
		PPV-Øvrige dele	119.714	81	122
			1.273.439	1.128	1.189
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.273.439	-1.128	-1.189
		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	86.927	129	100
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-86.927	-129	-100
		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	16.584	17	
		Lejetab - tomme lejligheder	166.962	247	150
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	5.083	3	0
		EI - tomme lejligheder	15.931	15	9
		Heraf dækket af henlæggelser	-204.560	-282	-159
		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)	2.398.968	2.415	3.916
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.021.392	1.029	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	417.690	419	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	3.838.050	3.863	3.916
7	203	ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER			
		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	2	0
		ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER IALT	0	2	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	138.253	173
		Tilgodehavende indflyttere	50.825	14
		Tilgodehavende fraflyttere	2.573.466	2.418
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-2.551.832	-2.507
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	210.713	98
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	4.730.270	4.675
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-1.273.439	-1.128
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.250.000	1.183
		Overført fra tidligere administrator	0	0
		Overført overskud	39.695	0
		SALDO ULTIMO	4.746.526	4.730
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	261.145	280
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-86.927	-129
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	100.000	110
		Overført fra tidligere administrator	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	274.218	261
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	397.816	558
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-204.560	-282
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-59.962	-38
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	160.000	160
		Overført fra tidligere administrator	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	293.294	398

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	145.269	123
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	145.269	123
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	8.600	6
		Kreditor (samlekonto)	48.921	77
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	84.746	102
		Ikke-afregnet kapitalafkast	425.580	426
		Diverse kreditorer	114.135	114
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	1.161	3
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	683.143	729

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	1.720	1.721	1.733
Variable udgifter	615	550	659
Henlæggelser	1.510	1.453	1.510
Samlede ordinære udgifter	3.845	3.725	3.902
Ekstraordinære udgifter	45	237	125
Udgifter i alt	3.890	3.962	4.027
Årets resultat overført	40	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	3.930	3.962	4.027
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	3.838	3.863	3.916
Renter	91	97	111
Andre ordinære indtægter	0	2	0
Ordinære indtægter	3.930	3.962	4.027
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	3.930	3.962	4.027

Balance

Specifikation	Regnskab 2014 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	1.916
Mellemregning med boligadministrator	6.489
Aktiver i alt	8.405
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	5.314
Underskud	0
Deposita	891
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	2.200
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	8.405