

Iserit A/S

**Afdeling
167**

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 167
Ibrugtagningsår 1998-2010
Antal lejemål 168
Boligtype Fler-familiehuse

	01-01-2014	31-12-2014
Boligareal	15.342	15.342
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Qenertunnguanut, Timerlia, Akunnerit , Nuuk.

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 24,00

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Allan Larsen formand
Mati Frederiksen bestyrelsesmedlem
Karen Hansen bestyrelsesmedlem
Hansinâarak Josefsen suppleant
Aksel Jeremaissen suppleant
Per N. Hansen suppleant

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 bygningssejer i boligafdeling 167

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 167 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


Deltitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2014

Boligafdelingen har et overskud på 173 tus. kr. en positiv mellemregning på 11164 tus.kr.
Afdelingens henlæggelser (formue) er på 7850 tus. kr.

Årets resultat svarer til 2 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2014 på kr. 506 pr. m2.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 43%,
offentlig og andre faste udgifter: 6,9%, afdelingens energiforbrug 5,2%, adm.bidrag og revision 9,8%,
variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 17,3%, almindelig vedligeholdelse 4,1%,
diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt
periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 11,6%. Andre poster: 1,6 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2014 består afdelingen af 168 lejemål, svarende til 15342,38 m2

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 96 tus.kr.
Der i løbet af året udskrevet 280 rykkerskrivelser og foretaget 1 udsættelser

Der har været 20 indflytninger i afdelingen og 19 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 47 tus.kr. Det er en stigning på 9 tus.kr. i
forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1702 tus. kr., hvilket er 419 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 909 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2014 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 147 tus.kr.

Afdelingen har en god økonomi.
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.

Boligafdeling 167

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	3.347.604	3.348	3.348
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	170.219	127	121
110		Forsikringer	367.946	243	245
111		Afdelingens energiforbrug	406.356	395	445
112		Administration	769.423	769	769
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.061.548	4.882	4.928
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	881.732	848	853
114	1	Fremmede tjenesteydelser	471.828	534	508
115	2	Almindelig vedligeholdelse	324.998	362	362
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	34.258	58	335
		Variable udgifter i alt	1.712.816	1.801	2.058
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	753.500	900	754
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	130.000	130	130
123		Henlagt til tab ved fraflytning	25.000	35	25
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	908.500	1.065	909
		Samlede ordinære udgifter	7.682.864	7.748	7.895

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	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	96.302	13	20
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	96.302	13	20
139		Udgifter i alt	7.779.166	7.761	7.915
140		Årets resultat overført	173.496	162	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	7.952.662	7.923	7.915
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	7.769.844	7.770	7.770
202		Renter	146.791	150	145
203.9	7	Andre ordinære indtægter	36.027	3	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	7.952.662	7.923	7.915

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	102.347	81
		2. Deposita lån	57.432	88
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	0
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	159.779	170
307		Mellemregning med boligadministrator	11.164.333	11.648
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	11.324.112	11.818
310		Aktiver i alt	11.324.112	11.818
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.127.784	5.435
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	1.380.346	1.393
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.341.601	1.364
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	7.849.732	8.192
407		Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	7.849.732	8.192
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.908.314	1.877
417		Langfristet gæld i alt	1.908.314	1.877
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	0	0
419		Aconto vandbidrag	0	0
423	12	Forudbetalt leje	50.976	54
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	13	Anden gæld	1.515.089	1.696
426		Kortfristet gæld i alt	1.566.066	1.749
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	11.324.112	11.818

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			
		Trappevask	277.996	318	288
		Snerydning	187.314	209	220
		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	6.518	7	0
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	471.828	534	508
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	770	0	5
		Kompletterende bygningsdele	124.198	111	50
		Overflader	1.440	0	60
		VVS-anlæg	101.345	140	70
		El-anlæg og mekaniske anlæg	99.537	114	100
		Inventar	10.808	14	55
		Øvrige dele	-13.100	-17	22
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	324.998	362	362
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	5.889	115	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	333.717	559	292
		PPV-Overflader	259.988	33	248
		PPV-VVS-anlæg	161.202	142	0
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	287.918	75	0
		PPV-Inventar	69.944	114	117
		PPV-Øvrige dele	115.534	71	135
			1.234.191	1.109	791
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.234.191	-1.109	-791
		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	142.850	49	130
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-142.850	-49	-130
		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	0	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	22.991	12	48
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	6.068	7	0
		EI - tomme lejligheder	18.115	19	22
		Heraf dækket af henlæggelser	-47.173	-38	-70
		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	3.660.192	3.660	7.770
		Kapitalafgift (lejeart 10)	3.347.604	3.348	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	762.048	762	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	7.769.844	7.770	7.770
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	3	0
		Diverse	36.027	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	36.027	3	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	50.741	26
		Tilgodehavende indflyttere	41.470	51
		Tilgodehavende fraflyttere	309.319	207
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-299.184	-203
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	102.347	81

HENLÆGSELSE

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	5.434.979	5.482
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-1.234.191	-1.109
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	753.500	900
		Overført overskud	173.496	162
		SALDO ULTIMO	5.127.784	5.435

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	1.393.197	1.313
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-142.850	-49
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	130.000	130
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.380.346	1.393

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	1.363.774	1.367
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-47.173	-38
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	0	0
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	25.000	35
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.341.601	1.364

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	50.976	54
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	50.976	54
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	18.800	32
		Kreditor (samlekonto)	58.784	214
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	5.000	5
		Ikke-afregnet boligsikring	30.295	29
		Ikke-afregnet kapitalafkast	1.394.835	1.395
		Diverse kreditorer	7.375	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	14
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	1.515.089	1.696

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	5.062	4.882	4.928
Variable udgifter	1.713	1.801	2.058
Henlæggelser	909	1.065	909
Samlede ordinære udgifter	7.683	7.748	7.895
Ekstraordinære udgifter	96	13	20
Udgifter i alt	7.779	7.761	7.915
Årets resultat overført	173	162	0
Udgifter og årets resultat i alt	7.953	7.923	7.915
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	7.770	7.770	7.770
Renter	147	150	145
Andre ordinære indtægter	36	3	0
Ordinære indtægter	7.953	7.923	7.915
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	7.953	7.923	7.915

Balance

Specifikation	Regnskab 2014 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	160
Mellemregning med boligadministrator	11.164
Aktiver i alt	11.324
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	7.850
Underskud	0
Deposita	1.908
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.566
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	11.324