

Iserit A/S

**Afdeling
162**

Årsrapport 2013

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2013

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2013	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2013	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2013	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer	Kommuneqarfik Sermersooq
Administrator	Iserit A/S
Afdelingsnummer	162
Ibrugtagningsår	1987-1995
Antal lejemål	544
Boligtype	Fler-familiehuse

	01-01-2013	31-12-2013
--	------------	------------

Boligareal	34.092	34.092
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Nukalloq, Nuniaffik, Nuussuaq, Qaarsunnguaq, Qaava og Tinupattak, Nuuk

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring	kr. pr. m2	15,82
---------------------------------	------------	-------

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Panigpak Daorana	formand
Margrethe Mikaelson	bestyrelsesmedlem
Saki Daorana	bestyrelsesmedlem
Miinannuaq Broberg	bestyrelsesmedlem
Kristian Cortzen	suppleanter

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 om review

Til bygningsejer og lejere i boligafdeling 162

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 162 for regnskabsåret 1. januar - 31 december 2013. Årsrapporten aflægges efter Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse.

Administrator har ansvaret for årsrapporten. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Det udførte review

Vi har udført review i overensstemmelse med ISRE 2400 DK, Review af regnskaber og yderligere krav ifølge grønlandsk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til administrators ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsrapporten.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsrapporten ikke giver et retvisende billede af boligafdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse.

Supplerende oplysning

Reviewet har ikke omfattet budgettallene for 2013.

Nuuk, den 4. april 2014


Deloitte
Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2013

Boligafdelingen har et overskud på 374 tus. kr. en positiv mellemregning på 16182 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 12113 tus. kr.

Årets resultat svarer til 2 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2013 på kr. 571 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 50 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 30,7%, offentlig og andre faste udgifter: 4,7%, afdelingens energiforbrug 3%, adm.bidrag og revision 12,7%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 12,8%, almindelig vedligeholdelse 8,9%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0,5%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 24,8%. Andre poster: 1,5 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2013 består afdelingen af 544 lejemål, svarende til 34092 m2.

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 237 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 1286 rykkerskrivelser og foretaget 1 udsættelser.

Der har været 78 indflytninger i afdelingen og 78 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 148 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.18 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 8850 tus. kr., hvilket er 1868 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 4830 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2013 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 223 tus.kr.

Afdelingen har en god økonomi.

Afdelingen har ydet et lån til en nødlidende boligafdeling på i alt kr. 5,4 mio. kr.. Dette lån forrentes med diskontoen + 2 procent.
Restgælden på lånet er på 3,2 mio.kr.

Kommunen har i året ydet i alt 12900 tus. kr. til reinvesteringsarbejder. Heraf har afdelingen modtaget i alt 1933 tus. kr.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2012 svarer til det aflagte regnskab for år 2012. 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 2013 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. Depositatalån 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 162

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 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	5.978.396	5.978	5.985
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	390.671	468	438
110		Forsikringer	539.337	529	518
111		Afdelingens energiforbrug	588.657	639	633
112		Administration	2.479.698	2.479	2.506
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	9.976.759	10.093	10.080
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	1.400.047	1.388	1.241
114	1	Fremmede tjenesteydelser	1.091.831	1.070	1.100
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.746.056	1.618	1.555
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalistandsættelse ved fraflytning	0	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	3	0
119		Diverse udgifter	171.502	253	1.005
		Variable udgifter i alt	4.409.437	4.332	4.901
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	4.300.000	3.500	4.300
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	350.000	350	350
123		Henlagt til tab ved fraflytning	180.000	270	180
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	4.830.000	4.120	4.830
		Samlede ordinære udgifter	19.216.196	18.545	19.811

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	132.573		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-132.573	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	236.507	0	300
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	236.507	0	300
139		Udgifter i alt	19.452.703	18.545	20.111
140		Årets resultat overført	373.964	1.294	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	19.826.667	19.839	20.111
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	19.466.341	19.417	19.950
202	7	Renter	298.600	298	161
203.9	8	Andre ordinære indtægter	61.726	0	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	124	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	124	0
209		Indtægter i alt	19.826.667	19.839	20.111

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
303		Forbedringer	0	0
305	9	1. Leje inkl. varme	477.927	420
		2. Deposita lån	204.947	133
		3. Varmeudgift	5.050.016	4.938
		4. Vandudgift	1.121.213	1.243
		5. Periodeafgrænsningsposter	36.167	0
		6. Beboerregninger	6.931	0
		7. Diverse tilgodehavender	52.734	236
		Tilgodehavende i alt	6.949.935	6.970
307		Mellemregning med boligadministrator	16.181.519	14.647
307		Lån til boligafdeling 385	3.229.894	3.768
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	26.361.348	25.385
310		Aktiver i alt	26.361.348	25.385
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.646.343	11.677
402	11	Normalstandsættelse ved fraflytning	1.450.153	1.500
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.016.462	1.117
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	12.112.958	14.293
407		Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	12.112.958	14.293
Langfristet gæld				
414		Deposita	3.929.175	3.863
417		Langfristet gæld i alt	3.929.175	3.863
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	4.921.180	4.673
419		Aconto vandbidrag	1.600.840	1.601
423	13	Forudbetalt leje	253.196	313
425	14	Anden gæld	3.543.999	641
426		Kortfristet gæld i alt	10.319.216	7.228
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	26.361.348	25.385

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)
1	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER			
		Leje af viceværtslokale	0	0	0
		Trappevask	0	0	0
		Snerydning	1.069.804	1.070	1.100
		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	22.027	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	1.091.831	1.070	1.100
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	38.008	21	25
		Kompletterende bygningsdele	473.567	385	245
		Overflader	58.343	213	75
		VVS-anlæg	589.606	458	875
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	458.355	312	200
		Inventar	151.231	143	130
		Øvrige dele	-23.054	86	5
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.746.056	1.618	1.555
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	103
		PPV-Kompletterende bygningsdele	2.620.165	1.301	603
		PPV-Overflader	2.567.481	1.349	6.289
		PPV-VVS-anlæg	826.299	974	40
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	198.039	86	0
		PPV-Inventar	126.581	39	844
		PPV-Øvrige dele	366.017	534	602
			6.704.580	4.283	8.480
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-6.704.580	-4.283	-8.480
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0		

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	399.769	187	683
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-399.769	-187	-683
		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	237	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	107.789	119	132
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	0	5	0
		EI - tomme lejligheder	39.545	41	40
		Heraf dækket af henlæggelser	-147.572	-166	-172
		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	10.939.847	10.890	19.874
		Kapitalafgift (lejeart 10)	5.978.396	5.978	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	2.472.498	2.472	0
		Leje - særlige lejemål	75.600	76	76
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	19.466.341	19.417	19.950
7	202	RENTER			
		Renter af mellemregning	223.236	212	161
		Renter af lån til boligafdeling 385	75.364	86	0
			298.600	298	161
8	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	25.605	0	0
		Diverse	36.121	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	61.726	0	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	231.928	160
		Tilgodehavende indflyttere	218.991	149
		Tilgodehavende fraflyttere	3.202.488	3.050
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-3.175.480	-2.939
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	477.927	420
HENLÆGGELSER				
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	11.676.959	11.166
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-6.704.580	-4.283
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	4.300.000	3.500
		Overført overskud	373.964	1.294
		SALDO ULTIMO	9.646.343	11.677
11	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	1.499.922	1.337
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-399.769	-187
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	350.000	350
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.450.153	1.500
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	1.116.607	1.029
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-147.572	-165
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-132.573	-18
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	180.000	270
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.016.462	1.117

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	17
		Forudbetalt leje	248.816	292
		Forudbetalt leje indflyttere	4.381	5
		FORUDBETALT LEJE I ALT	253.196	313
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	77.350	106
		Kreditor (samlekonto)	725.638	492
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	5.000	5
		Ikke-afregnet boligsikring	217.154	0
		Ikke-afregnet kapitalafkast	2.491.528	0
		Diverse kreditorer	7.200	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsaf. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	20.129	31
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	3.543.999	641

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2013 (1.000 kr.)	Regnskab 2012 (1.000 kr.)	Budget 2013 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	9.977	10.093	10.080
Variable udgifter	4.409	4.332	4.901
Henlæggelser	4.830	4.120	4.830
Samlede ordinære udgifter	19.216	18.545	19.811
Ekstraordinære udgifter	237	0	300
Udgifter i alt	19.453	18.545	20.111
Årets resultat overført	374	1.294	0
Udgifter og årets resultat i alt	19.827	19.839	20.111
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	19.466	19.417	19.950
Renter	299	298	161
Andre ordinære indtægter	62	0	0
Ordinære indtægter	19.827	19.715	20.111
Andre indtægter	0	124	0
Indtægter i alt	19.827	19.839	20.111

Balance

Specifikation	Regnskab 2013 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Tilgodehavende	6.950
Mellemregning med boligadministrator	16.182
Lån til boligafdeling 385	3.230
Aktiver i alt	26.361
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	12.113
Underskud	0
Deposita	3.929
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	10.319
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	26.361