

Iserit A/S

**Afdeling
378**

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 378
Ibrugtagningsår 0
Antal lejemål 210
Boligtype Fler-familiehuse

01-01-2013 31-12-2013

Boligareal 13.194 13.194
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål i: Tasiilaq

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 15,82

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger:

Esben Skytte Christiansen formand
Morten Henning Glistrup bestyrelsesmedlem
Eli Singertat bestyrelsesmedlem
Kirsten Bloch suppleant
Ane-Sofie Kalia suppleant
Hilda Mikaelson 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 om review

Til bygningssejer og lejere i boligafdeling 378

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 378 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
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2013

Boligafdelingen har et overskud på 712 tus. kr. en positiv mellemregning på 17923 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 13221 tus. kr.

Årets resultat svarer til 9 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2013 på kr. 618 pr. m².
Lejeindtægten er faldet med 428 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 33,9%, offentlig og andre faste udgifter: 5,4%, afdelingens energiforbrug 3,4%, adm.bidrag og revision 12%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 7,3%, almindelig vedligeholdelse 8,7%, diverse udgifter,herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0,5%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 28,2%. Andre poster: 0,2 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2013 består afdelingen af 210 lejemål,svarende til 13194 m²

Resultatet er påvirket positivt af at det har være muligt at reducere hensættelsen til tab med 104 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 513 rykkerskrivelser og foretaget 4 udsættelser

Der har været 43 indflytninger i afdelingen og 42 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 75 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.129 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 2945 tus. kr., hvilket er 629 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 2250 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2013 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 253 tus.kr.

Med et overskud og en formue må afdelingens økonomi vurderes som udmærket.
Huslejen er uændret i 2014 .

Kommunen har i året ydet i alt 12900 tus. kr. til reinvesteringsarbejder. Heraf har afdelingen modtaget i alt 631 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. 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 378

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	2.704.076	2.690	2.672
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	229.590	60	146
110		Forsikringer	208.740	202	203
111		Afdelingens energiforbrug	273.957	231	205
112		Administration	960.516	961	996
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.376.879	4.144	4.221
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	566.644	537	600
114	1	Fremmede tjenesteydelser	20.421	0	11
115	2	Almindelig vedligeholdelse	698.853	768	750
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	60.149	23	394
		Variable udgifter i alt	1.346.067	1.328	1.755
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.900.000	1.800	1.900
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	150.000	150	150
123		Henlagt til tab ved fraflytning	200.000	200	200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	2.250.000	2.150	2.250
		Samlede ordinære udgifter	7.972.946	7.622	8.226

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	28.460		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-28.460	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	0	70
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	0	70
139		Udgifter i alt	7.972.946	7.622	8.296
140		Årets resultat overført	712.307	1.339	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	8.685.253	8.961	8.296
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	8.152.183	8.580	8.024
202		Renter	253.473	224	272
203.9	7	Andre ordinære indtægter	175.975	14	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.	103.622	143	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	103.622	143	0
209		Indtægter i alt	8.685.253	8.961	8.296

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
AKTIVER				
305	8	Tilgodehavende		
		1. Leje inkl. varme	281.247	251
		2. Deposita lån	169.304	234
		3. Varmeudgift	3.905.267	3.627
		4. Vandudgift	421.062	462
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	731	11
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	4.777.611	4.586
307		Mellemregning med boligadministrator	17.922.715	16.161
307		Mellemregning med kommunen	0	0
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	22.700.327	20.747
310		Aktiver i alt	22.700.327	20.747
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	12.955.276	12.437
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	108.387	110
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	157.251	61
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	13.220.913	12.609
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	13.220.913	12.609
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.907.108	1.891
417		Langfristet gæld i alt	1.907.108	1.891
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	4.052.640	3.587
419		Aconto vandbidrag	632.000	630
423	13	Forudbetalt leje	352.832	565
425	14	Anden gæld	2.534.833	1.466
426		Kortfristet gæld i alt	7.572.305	6.247
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	22.700.327	20.747

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	0	0	0
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	1.645	0	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	0	0	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	1
		Skorstensfejning	0	0	10
		Vagtordning	18.776	0	0
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	20.421	0	11
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	5	50
		Kompletterende bygningsdele	363.197	192	200
		Overflader	19.724	87	50
		VVS-anlæg	342.492	152	250
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	136.553	187	50
		Inventar	0	0	150
		Øvrige dele	-163.112	144	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	698.853	768	750
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	239
		PPV-Kompletterende bygningsdele	822.019	312	656
		PPV-Overflader	689.790	803	1.009
		PPV-VVS-anlæg	96.876	646	195
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	123.354	28	0
		PPV-Inventar	10.003	0	574
		PPV-Øvrige dele	352.446	98	0
			2.094.488	1.887	2.674
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-2.094.488	-1.887	-2.674
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	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	151.766	335	150
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-151.766	-335	-150
		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	71.625	179	355
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	0	-2	0
		EI - tomme lejligheder	3.863	28	28
		Heraf dækket af henlæggelser	-75.488	-205	-383
		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	4.494.791	4.936	8.024
		Kapitalafgift (lejeart 10)	2.704.076	2.690	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	953.316	954	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	8.152.183	8.580	8.024
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	0	0
		Diverse	175.975	14	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	175.975	14	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	143.537	146
		Tilgodehavende indflyttere	78.388	61
		Tilgodehavende fraflyttere	2.672.028	2.761
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-2.612.706	-2.716
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	281.247	251
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	12.437.457	11.185
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-2.094.488	-1.887
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.900.000	1.800
		Overført overskud	712.307	1.339
		SALDO ULTIMO	12.955.276	12.437
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	110.152	295
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-151.766	-335
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	150.000	150
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	108.387	110
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	61.199	84
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-75.488	-205
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-28.460	-18
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	200.000	200
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	157.251	61

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
12	407	UNDERSKUD		
		Overført saldo	0	0
		Årets resultat	712.307	1.339
		Overført overskud	-712.307	-1.339
		UNDERSKUD IALT	0	0
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	11
		Forudbetalt leje	352.832	554
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	352.832	565
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	36.350	221
		Kreditor (samlekonto)	239.170	266
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	166.771	0
		Ikke-afregnet kapitalafkast	1.125.720	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	33.797	46
		Diverse kreditorer	933.025	933
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	2.534.833	1.466

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	4.377	4.144	4.221
Variable udgifter	1.346	1.328	1.755
Henlæggelser	2.250	2.150	2.250
Samlede ordinære udgifter	7.973	7.622	8.226
Ekstraordinære udgifter	0	0	70
Udgifter i alt	7.973	7.622	8.296
Årets resultat overført	712	1.339	0
Udgifter og årets resultat i alt	8.685	8.961	8.296
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	8.152	8.580	8.024
Renter	253	224	272
Andre ordinære indtægter	176	14	0
Ordinære indtægter	8.582	8.818	8.296
Andre indtægter	104	143	0
Indtægter i alt	8.685	8.961	8.296

Balance

Specifikation	Regnskab 2013 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	4.778
Mellemregning med boligadministrator	17.923
Mellemregning med kommunen	0
Aktiver i alt	22.700
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	13.221
Underskud	0
Deposita	1.907
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	7.572
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	22.700