

Iserit A/S

**Afdeling
389**

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 389
Ibrugtagningsår 0
Antal lejemaal 70
Boligtype En-familiehuse

01-01-2014 31-12-2014

Boligareal 4.549 4.549
Administrationsvederlagssats pr. lejemaal 4.536

Afdelingen består af lejemaal i: Ittoqqortoormiit

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 389

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 389 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


Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2014

Boligafdelingen har et overskud på 144 tus. kr. en positiv mellemregning på 1071 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 395 tus. kr.

Årets resultat svarer til 5,3 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2014 på kr. 600 pr. m².
Lejeindtægten er steget med 189 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 28,7%, offentlig og andre faste udgifter: 4,1%, afdelingens energiforbrug 2,7%, adm.bidrag og revision 12,4%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 2,2%, almindelig vedligeholdelse 11,5%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 28,2%. Andre poster: 9,8 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2014 består afdelingen af 70 lejemål, svarende til 4549,1 m²

Der i løbet af året udskrevet 256 rykkerskrivelser og foretaget 4 udsættelser

Der har været 19 indflytninger i afdelingen og 25 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 270 tus.kr. Det er en stigning på 111 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 923 tus. kr., hvilket er 210 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 734 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 .

Kommunen har i 2014 ydet en ekstra tilskud på 3 mio. kr. til forbedringer af boligerne i afdelingen.

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 389

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	748.577	750	750
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	0	0	0
110		Forsikringer	109.098	72	73
111		Afdelingens energiforbrug	72.161	71	100
112		Administration	323.650	324	324
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.253.485	1.217	1.247
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	54.870	35	30
114	1	Fremmede tjenesteydelser	3.690	6	13
115	2	Almindelig vedligeholdelse	299.459	363	385
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalistandsættelse ved fraflytning	0	87	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	4.967	5	139
		Variable udgifter i alt	362.986	495	567
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	455.000	350	455
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	190.000	35	190
123		Henlagt til tab ved fraflytning	89.082	75	89
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	734.082	460	734
		Samlede ordinære udgifter	2.350.553	2.173	2.548

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	247.466	85	0
130		1. Tab ved fraflytninger	66.181		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-66.181	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	101	101
133		Hensat tab debitorer	0	71	120
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	3.200	0	
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	250.666	256	221
139		Udgifter i alt	2.601.219	2.429	2.769
140		Årets resultat overført	143.644	122	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	2.744.863	2.551	2.769
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	2.731.564	2.542	2.754
202		Renter	11.403	9	15
203.9	7	Andre ordinære indtægter	0	0	0
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
206		Reg.debitorchensættelse m.m.	1.897	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	1.897	0	0
209		Indtægter i alt	2.744.863	2.551	2.769

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	200.923	182
		2. Deposita lån	63.278	75
		3. Varmeudgift	85.413	76
		4. Vandudgift	41.707	39
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	1.145	0
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	392.466	373
307		Mellemregning med boligadministrator	1.070.871	1.046
307		Forsikringsager	157.246	12
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	1.620.584	1.430
310		Aktiver i alt	1.620.584	1.430
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	165.117	230
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	85.945	0
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	143.644	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	394.705	230
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	394.705	230
Langfristet gæld				
414		Deposita	459.475	461
417		Langfristet gæld i alt	459.475	461
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	73.907	76
419		Aconto vandbidrag	13.827	13
423	13	Forudbetalt leje	58.620	68
425	14	Anden gæld	620.049	582
426		Kortfristet gæld i alt	766.403	740
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	1.620.584	1.430

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 viceværtlokale	0	0	0
		Trappevask	0	0	0
		Snerydning	3.690	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	6	13
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	3.690	6	13
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	22.664	1	10
		Kompletterende bygningsdele	59.567	56	175
		Overflader	2.771	16	90
		VVS-anlæg	175.000	260	80
		El-anlæg og mekaniske anlæg	40.153	19	30
		Inventar	0	0	0
		Øvrige dele	-695	11	0
		Dækket af re-investeringsprogrammet	0	0	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	299.459	363	385
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	5.384	31	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	102.095	111	85
		PPV-Overflader	60.497	254	377
		PPV-VVS-anlæg	92.060	86	92
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	92.745	41	37
		PPV-Inventar	135.430	38	57
		PPV-Øvrige dele	31.236	57	0
			519.447	619	648
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-519.447	-619	-648
		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	104.056	122	100
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-104.056	-35	-100
		Heraf dækkes af lejers andel af istandsættelse	0	0	0
		NORMALISTANDS. V/ FRAFLYTN. IALT	0	87	0
5	129	TAB VED LEJELEDIGHED			
		Varmetab - tomme lejligheder	34.969	22	0
		Lejetab - tomme lejligheder	209.095	116	190
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	3.640	4	0
		EI - tomme lejligheder	22.663	18	20
		Heraf dækket af henlæggelser	-22.901	-75	-210
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	247.466	85	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	1.666.712	1.475	2.735
		Kapitalafgift (lejeart 10)	748.577	750	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	316.275	317	0
		Leje - særlige lejemål	0	0	18
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	2.731.564	2.542	2.754
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	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	0	0	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	78.141	117
		Tilgodehavende indflyttere	93.306	102
		Tilgodehavende fraflyttere	1.318.143	1.253
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.288.666	-1.291
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	200.923	182

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	229.564	377
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-519.447	-619
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	455.000	350
		Overført overskud	0	122
		SALDO ULTIMO	165.117	230
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-104.056	-35
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	190.000	35
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	85.945	0
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)	-22.901	-75
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-66.181	0
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	89.082	75
		Overført overskud	143.644	0
		SALDO ULTIMO	143.644	0

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
12	407	UNDERSKUD		
		Overført saldo	0	0
		Årets resultat	0	0
		Overført overskud	0	0
		UNDERSKUD IALT	0	0
			Primo	Afdrag
			Årets underskud	Ultimo
		Underskud vedrørende 2008-2010	-273.598	0
		Underskud vedrørende 2008-2010	-615.530	0
		Underskud vedrørende 2008-2010	-622.957	375.596
		Underskud vedrørende 2000-2010	-247.361	146.668
		Underskud vedrørende 2000-2010	-100.693	100.693
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	58.620	68
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	58.620	68
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	33.550	50
		Kreditor (samlekonto)	66.351	20
		Vandregnskaber-hensættelser	387	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	39.663	40
		Ikke-afregnet kapitalafkast	312.243	312
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	2
		Diverse kreditorer	167.855	157
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	620.049	582

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	1.253	1.217	1.247
Variable udgifter	363	495	567
Henlæggelser	734	460	734
Samlede ordinære udgifter	2.351	2.173	2.548
Ekstraordinære udgifter	251	256	221
Udgifter i alt	2.601	2.429	2.769
Årets resultat overført	144	122	0
Udgifter og årets resultat i alt	2.745	2.551	2.769
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	2.732	2.542	2.754
Renter	11	9	15
Andre ordinære indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter	2.743	2.551	2.769
Andre indtægter	2	0	0
Indtægter i alt	2.745	2.551	2.769

Balance

Specifikation	Regnskab 2014 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	550
Mellemregning med boligadministrator	1.071
Aktiver i alt	1.621
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	395
Underskud	0
Deposita	459
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	766
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	1.621