

Iserit A/S

**Afdeling
228**

Årsrapport 2015

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2015	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2015	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2015	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer	Kommuneqarfik Sermersooq		
Administrator	Iserit A/S		
Afdelingsnummer	228		
Ibrugtagningsår	0		
Antal lejemål	122		
Boligtype	En-familiehuse		
		<u>01-01-2015</u>	<u>31-12-2015</u>
Boligareal		8.802	8.217
Administrationsvederlagssats pr. lejemål			4.536

Afdelingen består af lejemål i: Avannarliit, Niels Hammekensvej, Gertrud Raskvej
& bygderne, Nuuk

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring	kr. pr. m2	26,65
---------------------------------	------------	-------

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 228

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 228 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. 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 2015 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 11. marts 2016


Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2015

Boligafdelingen har et underskud på 22 tus.kr. en positiv mellemregning på 1353 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 138 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2015 på kr. 706 pr. m2.
Lejeindtægten er faldet med 108 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 18,6%, offentlig og andre faste udgifter: 4%, afdelingens energiforbrug 4,1%, adm.bidrag og revision 9,7%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 0,3%, almindelig vedligeholdelse 16,9%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 32,8%. Andre poster: 13,2 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2015 består afdelingen af 122 lejemål, svarende til 8216,9 m2

Der i løbet af året udskrevet 388 rykkerskrivelser og foretaget 4 udsættelser

Der har været 19 indflytninger i afdelingen og 15 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 718 tus.kr. Det er en stigning på 70 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 3387 tus. kr., hvilket er 32 tus.kr.mindre end budgetteret.

Grundet den dårlige økonomi har det ikke være muligt at henlægge fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed
Den samlede henlæggelse udgør i alt 1920 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2015 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 23 tus.kr.

Huslejen er uændret i 2016 .

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2014 svarer til det aflagte regnskab for år 2014. 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 2015 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 228

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 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	1.092.204	1.113	1.119
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	10.272	9	8
110		Forsikringer	226.217	211	211
111		Afdelingens energiforbrug	241.739	224	210
112		Administration	569.859	581	584
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.140.291	2.138	2.132
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	15.746	0	25
114	1	Fremmede tjenesteydelser	6.038	24	21
115	2	Almindelig vedligeholdelse	991.844	738	1.160
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	12.702	19	258
		Variable udgifter i alt	1.026.330	781	1.464
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.919.574	2.150	2.150
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	0	145	145
123		Henlagt til tab ved fraflytning	0	300	0
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	1.919.574	2.595	2.295
		Samlede ordinære udgifter	5.086.194	5.514	5.890

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	659.473	495	0
130		1. Tab ved fraflytninger	11.768		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-11.768	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	103.957	0	99
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	763.430	495	99
139		Udgifter i alt	5.849.624	6.009	5.990
140		Årets resultat overført	-21.737	70	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	5.827.887	6.079	5.990
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	5.804.388	5.912	5.945
202		Renter	23.499	30	45
203.9	7	Andre ordinære indtægter	0	75	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	62	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	62	0
209		Indtægter i alt	5.827.887	6.079	5.990

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	294.041	186
		2. Deposita lån	130.406	115
		3. Varmeudgift	722.182	704
		4. Vandudgift	117.790	99
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	2.114	2
		7. Diverse tilgodehavender	308.798	0
		Tilgodehavende i alt	1.575.332	1.105
307		Mellemregning med boligadministrator	1.352.627	1.968
307		Forsikringsager	0	106
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	2.927.958	3.179
310		Aktiver i alt	2.927.958	3.179
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	0	410
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	159.346	225
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	70
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	159.346	705
407		Underskud	-21.737	0
		Henlæggelser - underskud	137.609	705
Langfristet gæld				
414		Deposita	929.290	835
417		Langfristet gæld i alt	929.290	835
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	753.480	744
419		Aconto vandbidrag	107.400	107
423	12	Forudbetalt leje	65.943	58
425	13	Anden gæld	934.235	729
426		Kortfristet gæld i alt	1.861.059	1.639
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	2.927.958	3.179

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (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	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	900	19	14
		Vagtordning	5.138	5	7
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	6.038	24	21
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	29.781	14	55
		Kompletterende bygningsdele	134.190	277	215
		Overflader	22.327	6	60
		VVS-anlæg	647.139	347	675
		El-anlæg og mekaniske anlæg	163.507	76	65
		Inventar	0	0	90
		Øvrige dele	-5.100	18	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	991.844	738	1.160
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	96.706	7	211
		PPV-Kompletterende bygningsdele	632.102	739	334
		PPV-Overflader	425.713	615	628
		PPV-VVS-anlæg	611.022	841	132
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	296.807	217	130
		PPV-Inventar	61.557	55	253
		PPV-Øvrige dele	205.781	230	427
			2.329.688	2.703	2.115
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-2.329.688	-2.703	-2.115
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	0

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	65.782	135	145
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-65.782	-135	-145
		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	87.137	31	0
		Lejetab - tomme lejligheder	557.128	565	910
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	3.254	10	0
		EI - tomme lejligheder	70.159	41	30
		Heraf dækket af henlæggelser	-58.205	-153	-940
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	659.473	495	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	4.149.909	4.225	5.945
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.092.204	1.113	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	562.275	574	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	5.804.388	5.912	5.945
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	75	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER IALT	0	75	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	268.810	183
		Tilgodehavende indflyttere	34.249	27
		Tilgodehavende fraflyttere	1.423.576	1.305
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.432.594	-1.329
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	294.041	186

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	410.114	963
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-2.329.688	-2.703
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.919.574	2.150
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	410
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	225.128	215
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-65.782	-135
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	0	145
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	159.346	225
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	69.973	0
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-58.205	-153
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-11.768	-147
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	0	300
		Overført overskud	0	70
		SALDO ULTIMO	0	70

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
12	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	59.838	51
		Forudbetalt leje indflyttere	6.106	6
		FORUDBETALT LEJE I ALT	65.943	58
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	64.800	70
		Kreditor (samlekonto)	122.251	78
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	60.000	15
		Ikke-afregnet boligsikring	85.473	77
		Ikke-afregnet kapitalafkast	452.700	458
		Diverse kreditorer	94.306	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-9
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	54.705	32
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	934.235	729

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)	Regnskab 2014 (1.000 kr.)	Budget 2015 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	2.140	2.138	2.132
Variable udgifter	1.026	781	1.464
Henlæggelser	1.920	2.595	2.295
Samlede ordinære udgifter	5.086	5.514	5.890
Ekstraordinære udgifter	763	495	99
Udgifter i alt	5.850	6.009	5.990
Årets resultat overført	-22	70	0
Udgifter og årets resultat i alt	5.828	6.079	5.990
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	5.804	5.912	5.945
Renter	23	30	45
Andre ordinære indtægter	0	75	0
Ordinære indtægter	5.828	6.017	5.990
Andre indtægter	0	62	0
Indtægter i alt	5.828	6.079	5.990

Balance

Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	1.575
Mellemregning med boligadministrator	1.353
Aktiver i alt	2.928
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	159
Underskud	-22
Deposita	929
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.861
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	2.928