

Iserit A/S

**Afdeling
164**

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 164
Ibrugtagningsår 1962-1964
Antal lejermål 187
Bolitgype Fler-familiehuse

01-01-2013 31-12-2013

Boligareal 10.976 10.976
Administrationsvederlagssats pr. lejermål 4.536

Afdelingen består af lejermål i: Tuujuk/Lille Slette, Nuuk

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 15,82

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 om review

Til bygningsejer og lejere i boligafdeling 164

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 164 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 balanceresultat på 0 tus.kr. en positiv mellemregning på 2449 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 1626 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2013 på kr. 514 pr. m².
Lejeindtægten er faldet med 429 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 17,2%, offentlig og andre faste udgifter: 4,5%, afdelingens energiforbrug 2,3%, adm.bidrag og revision 13,1%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 12,7%, almindelig vedligeholdelse 24,1%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 3,7%. Andre poster: 22,2 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2013 består afdelingen af 187 lejemål, svarende til 10976,2 m².

Resultatet er påvirket positivt af at det har været muligt at reducere hensættelsen til tab med 40 tus.kr. Der i løbet af året udskrivet 506 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 2 indflytninger i afdelingen og 21 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 1498 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.127 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1707 tus. kr., hvilket er 237 tus.kr.mindre end budgetteret.

Grundet den dårlige økonomi har det ikke været muligt at henlægge fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed
Den samlede henlæggelse udgør i alt 261 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2013 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 36 tus.kr.

Kommunen giver fortsat et tilsagn om underskudsdekning på op til 1,398 mio. kr. I år er behovet for tilskud fra kommunen på i alt 1.190 tus. kr.

Huslejen er uændret i 2014 .

Bygningerne i boligafdelinger skal nedrives. Nedrivningen starter i 2012 og forventes afsluttet i 2019.

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 164

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	Budget 01-01-13 31-12-13
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	1.190.378	1.275	1.197
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	139.672	155	159
110		Forsikringer	173.647	198	194
111		Afdelingens energiforbrug	159.121	195	206
112		Administration	908.913	998	1.005
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.571.730	2.822	2.762
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	700.388	707	585
114	1	Fremmede tjenesteydelser	179.654	180	192
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.667.375	1.912	1.330
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	19.114	79	305
		Variable udgifter i alt	2.566.530	2.878	2.413
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	110.565	7	515
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	100.000	59	100
123		Henlagt til tab ved fraflytning	50.000	277	50
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	260.565	342	665
		Samlede ordinære udgifter	5.398.825	6.043	5.839

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12	Budget 01-01-13 31-12-13
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	1.465.371	1.403	965
130		1. Tab ved fraflytninger	17.049		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-17.049	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	0	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	50.800	78	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.516.171	1.481	965
139		Udgifter i alt	6.914.996	7.524	6.803
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	6.914.996	7.524	6.803
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	5.644.392	6.074	6.552
202		Renter	36.305	34	43
203.9	7	Andre ordinære indtægter	1.194.378	1.285	209
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
206		Reg.debitorhensættelse m.m.	39.922	131	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	39.922	131	0
209		Indtægter i alt	6.914.996	7.524	6.803

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	117.274	142
		2. Deposita lån	3.111	11
		3. Varmeudgift	3.111.689	3.363
		4. Vandudgift	390.178	485
		5. Periodeafgrænsningsposter	12.697	0
		7. Beboerregninger	0	0
		8. Diverse tilgodehavender	1.190.378	1.281
		Tilgodehavende i alt	4.825.328	5.282
307		Mellemregning med boligadministrator	2.448.962	1.492
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	7.274.290	6.774
310		Aktiver i alt	7.274.290	6.774
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	981.530	895
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	644.261	560
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	1.625.791	1.455
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	1.625.791	1.455
Langfristet gæld				
414		Deposita	699.120	805
417		Langfristet gæld i alt	699.120	805
Kortfristet gæld				
418		Mellemregning med boligadministrator	0	0
419		Aconto varmebidrag	3.126.910	3.245
419		Aconto vandbidrag	658.165	729
423	13	Forudbetalt leje	168.572	208
425	14	Anden gæld	995.732	332
426		Kortfristet gæld i alt	4.949.379	4.513
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	7.274.290	6.774

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	170.945	180	188
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	0	0	4
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	8.709	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	179.654	180	192
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	56.662	55	25
		Kompletterende bygningsdele	793.423	479	500
		Overflader	403.516	603	250
		VVS-anlæg	230.684	339	360
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	177.012	160	0
		Inventar	57.693	95	120
		Øvrige dele	-51.615	180	75
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.667.375	1.912	1.330
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	6.154	83	0
		PPV-Overflader	13.277	8	0
		PPV-VVS-anlæg	888	2	0
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	1.933	6	0
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	1.470	1	515
			23.722	98	515
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-23.722	-98	-515
		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			0
		Normal istandsættelse ved fraflytning	16.136	64	100
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-16.136	-64	-100
		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	150.272	-1	0
		Lejetab - tomme lejligheder	1.341.737	1.605	951
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	145	-1	0
		EI - tomme lejligheder	6.168	22	14
		Heraf dækket af henlæggelser	-32.951	-222	0
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	1.465.371	1.403	965
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	3.506.006	3.748	6.484
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.190.378	1.275	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	901.713	992	0
		Leje - særlige lejemål	46.296	59	68
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	5.644.392	6.074	6.552
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud	1.190.378	1.275	206
		Elbidrag	0	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler	4.000	11	3
		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	1.194.378	1.285	209

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	58.511	77
		Tilgodehavende indflyttere	37.084	38
		Tilgodehavende fraflyttere	994.284	1.039
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-972.605	-1.013
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	117.274	142

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	894.688	986
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-23.722	-98
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	110.565	7
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	981.530	895

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	560.397	565
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-16.136	-64
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	100.000	59
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	644.261	560

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)	-32.951	-222
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-17.049	-55
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	50.000	277
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0

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	2
		Forudbetalt leje	168.572	205
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	168.572	208
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	62.100	114
		Kreditor (samlekonto)	309.967	173
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	11.500	12
		Ikke-afregnet boligsikring	86.961	0
		Ikke-afregnet kapitalafkast	493.976	0
		Diverse kreditorer	7.200	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	24.028	27
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	995.732	332

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	2.572	2.822	2.762
Variable udgifter	2.567	2.878	2.413
Henlæggelser	261	342	665
Samlede ordinære udgifter	5.399	6.043	5.839
Ekstraordinære udgifter	1.516	1.481	965
Udgifter i alt	6.915	7.524	6.803
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	6.915	7.524	6.803
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	5.644	6.074	6.552
Renter	36	34	43
Andre ordinære indtægter	1.194	1.285	209
Ordinære indtægter	6.875	7.393	6.803
Andre indtægter	40	131	0
Indtægter i alt	6.915	7.524	6.803

Balance

Specifikation	Regnskab 2013 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	4.825
Mellemregning med boligadministrator	2.449
Aktiver i alt	7.274
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	1.626
Underskud	0
Deposita	699
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	4.949
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	7.274