

Iserit A/S

**Afdeling
385**

Årsrapport 2012

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2012

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2012	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2012	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2012	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer Kommuneqarfik Sermersooq
Administrator Iserit A/S
Afdelingsnummer 385
Ibrugtagningssår 0
Antal lejermål 137
Bolitgype En-familiehuse

01-01-2012 31-12-2012

Boligareal 8.061 8.061
Administrationsvederlagssats pr. lejermål 4.536

Afdelingen består af lejermål i: Tasiilaq

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 15,37

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 385

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 385 for regnskabsåret 1. januar - 31 december 2012. 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 2012 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 2012.

Nuuk, den 10. april 2013


Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2012

Boligafdelingen har et overskud på 1342 tus. kr. en positiv mellemregning på 5061 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på -620 tus. kr.

Årets resultat svarer til 22 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2012 på kr. 751 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 257 t.kr. i forhold til sidste år.

Overskuddet anvendes til nedbringelse af statusunderskuddet

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 21,6%, offentlig og andre faste udgifter: 2,4%, afdelingens energiforbrug 3,9%, adm.bidrag og revision 11%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 3,5%, almindelig vedligeholdelse 11,9%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 38,5%. Andre poster: 6,7 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2012 består afdelingen af 137 lejemål, svarende til 8061,38 m2

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 39 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 360 rykkerskrivelser og foretaget 9 udsættelser

Der har været 43 indflytninger i afdelingen og 49 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 447 tus.kr. Det er en stigning på 216 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1430 tus. kr., hvilket er 300 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 2200 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2012 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 61 tus.kr.

Boligafdelingen har en dårlig økonomi, men overskuddet medfører en forbedring
Grundet den dårlige økonomi har boligafdelingen fået et lån på 5,4 mio. kr.
Kommunen giver et tilskud på i alt 858 tus. kr. Dette sker i form af delvis afkald på kapitalafkastet.
Huslejen er forhøjet med 1,4 pct. i 2013 .

Kommuneqarfik Sermersooq yder hvert år ca.10 mio.kr. til reinvesteringsarbejder i boligafdelingerne. Dette med henblik på udførelse af arbejder som ikke medfører udgifter til afdelingen. Følgende arbejder er udført i afdelingen i år:

Vedligeholdelseefterslæb Tasiilaq by - 2012
Herudover er der udført en række arbejder på grundlag af midler fra kommunens bygdepulje

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2011 svarer til det aflagte regnskab for år 2011. 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 2012 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.

Deposita 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 385

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 01-01-12 31-12-12	Regnskab 01-01-11 31-12-11 (1.000 kr.)	Budget 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	1.238.065	1.251	1.187
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	0	7	5
110		Forsikringer	140.517	116	95
111		Afdelingens energiforbrug	225.789	173	140
112		Administration	629.754	637	628
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.234.125	2.185	2.056
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	179.065	146	120
114	1	Fremmede tjenesteydelser	23.670	26	8
115	2	Almindelig vedligeholdelse	681.121	773	1.030
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalistandsættelse ved fraflytning	29.074	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	17.120	9	161
		Variable udgifter i alt	930.050	954	1.319
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.800.000	900	1.800
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	150.000	150	150
123		Henlagt til tab ved fraflytning	250.000	250	250
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	2.200.000	1.300	2.200
		Samlede ordinære udgifter	5.364.175	4.439	5.574

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-12 31-12-12	Regnskab 01-01-11 31-12-11 (1.000 kr.)	Budget 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	216.393	19	0
130		1. Tab ved fraflytninger	19.316		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-19.316	0	0
131		Renter af lån i boligafdeling 162	86.130	145	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	1.076
133		Hensat tab debitorer	39.165	205	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	1	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	341.689	371	1.151
139		Udgifter i alt	5.705.864	4.809	6.725
140		Årets resultat overført	1.341.749	1.998	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	7.047.613	6.807	6.725
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	6.051.967	5.795	5.799
202		Renter	60.799	46	68
203.9	7	Andre ordinære indtægter	934.847	862	858
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	104	0
206		Reg.debitorhensættelse m.m.	0	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	104	0
209		Indtægter i alt	7.047.613	6.807	6.725

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
AKTIVER				
		Tilgodehavende		
305	8	1. Leje inkl. varme	170.345	211
		2. Deposita lån	96.179	95
		3. Varmeudgift	501.144	88
		4. Vandudgift	32.425	30
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	6
		7. Diverse tilgodehavender	0	858
		Tilgodehavende i alt	800.093	1.288
307		Mellemregning med boligadministrator	5.061.308	2.674
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	5.861.401	3.961
310		Aktiver i alt	5.861.401	3.961
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.458.656	218
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	0	11
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	1.458.656	229
407	12	Underskud	-2.078.299	-3.420
		Henlæggelser - underskud	-619.643	-3.191
Langfristet gæld				
414		Deposita	837.852	984
415		Lån i boligafdeling 162	3.768.209	4.307
417		Langfristet gæld i alt	4.606.061	5.291
Kortfristet gæld				
418		Mellemregning med kommunen	0	0
418		Mellemregning med boligadministrator	0	0
419		Aconto varmebidrag	359.220	355
419		Aconto vandbidrag	69.600	67
423	13	Forudbetalt leje	233.719	123
425	14	Anden gæld	1.212.443	1.317
426		Kortfristet gæld i alt	1.874.982	1.862
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	5.861.401	3.961

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 01-01-12 31-12-12	Regnskab 01-01-11 31-12-11 (1.000 kr.)	Budget 01-01-12 31-12-12 (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	1	0
		Skorstensfejning	23.670	25	8
		Vagtordning	0	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	23.670	26	8
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	32	30
		Kompletterende bygningsdele	213.902	81	270
		Overflader	64.200	69	300
		VVS-anlæg	252.845	308	360
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	124.972	151	70
		Inventar	0	8	0
		Øvrige dele	25.202	124	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	681.121	773	1.030
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	29.860	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	369.920	412	51
		PPV-Overflader	118.500	368	117
		PPV-VVS-anlæg	1.106	112	324
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	10.675	69	83
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	28.842	51	0
			558.903	1.014	576
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-558.903	-1.014	-576
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	0

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 01-01-12 31-12-12	Regnskab 01-01-11 31-12-11 (1.000 kr.)	Budget 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	190.356	139	125
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-161.283	-139	-125
		Heraf dækkes af lejers andel af istandsættelse	0	0	0
		NORMALISTANDS. V/ FRAFLYTN. IALT	29.074	0	0
5	129	TAB VED LEJELEDIGHED			
		Varmetab - tomme lejligheder	36.091	21	0
		Lejetab - tomme lejligheder	382.429	167	300
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	6.557	20	0
		EI - tomme lejligheder	22.000	23	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-230.684	-211	-300
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	216.393	19	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	4.190.580	3.914	5.799
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.238.065	1.251	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	623.322	630	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	6.051.967	5.795	5.799
7	203	ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER			
		Tilskud	858.000	858	858
		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	70.387	5	0
		Diverse	6.460	-1	0
		ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER IALT	934.847	862	858

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	88.020	444
		Tilgodehavende indflyttere	34.266	71
		Tilgodehavende fraflyttere	1.533.306	1.142
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.485.247	-1.446
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	170.345	211
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	217.559	331
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-558.903	-1.014
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.800.000	900
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.458.656	218
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	11.283	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-161.283	-139
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	150.000	150
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	11
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)	-230.684	-211
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-19.316	-39
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	250.000	250
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
12	407	UNDERSKUD		
		Overført saldo	-3.420.048	-5.418
		Årets resultat	1.341.749	1.998
		Overført overskud	0	0
		UNDERSKUD IALT	-2.078.299	-3.420

	Primo	Afdrag	Årets underskud	Ultimo
Underskud vedrørende 2000-2009	-4.689.381	0	-1.524.982	-6.214.363
Underskud vedrørende 2000-2009	-6.214.363	796.563	0	-5.417.801
Underskud vedrørende 2000-2009	-5.417.801	1.997.752		-3.420.050
Underskud vedrørende 2000-2009	-3.420.050	1.341.749		-2.078.302

13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	231.216	113
		Forudbetalt leje indflyttere	2.503	10
		FORUDBETALT LEJE I ALT	233.719	123

14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	125.800	108
		Kreditor (samlekonto)	131.779	208
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	37.995	85
		Diverse kreditorer	916.869	917
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	1.212.443	1.317

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)	Regnskab 2011 (1.000 kr.)	Budget 2012 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	2.234	2.185	2.056
Variable udgifter	930	954	1.319
Henlæggelser	2.200	1.300	2.200
Samlede ordinære udgifter	5.364	4.439	5.574
Ekstraordinære udgifter	342	371	1.151
Udgifter i alt	5.706	4.809	6.725
Årets resultat overført	1.342	1.998	0
Udgifter og årets resultat i alt	7.048	6.807	6.725
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	6.052	5.795	5.799
Renter	61	46	68
Andre ordinære indtægter	935	862	858
Ordinære indtægter	7.048	6.704	6.725
Andre indtægter	0	104	0
Indtægter i alt	7.048	6.807	6.725

Balance

Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Tilgodehavende	800
Mellemregning med boligadministrator	5.061
Aktiver i alt	5.861
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	1.459
Underskud	-2.078
Langfristet gæld i alt	4.606
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.875
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	5.861