

Iserit A/S

**Afdeling
156**

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 156
Ibrugtagningsår ,
Antal lejermål 36
Boligtype En-familiehuse

01-01-2015 31-12-2015

Boligareal 2.592 2.436
Administrationsvederlagssats pr. lejermål 4.536

Afdelingen består af lejermål i: Paamiut

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 156

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 156 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 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 balanceresultat på 0 tus.kr. en positiv mellemregning på 678 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 221 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2015 på kr. 784 pr. m².
Lejeindtægten er faldet med 230 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 17,7%, offentlig og andre faste udgifter: 4,5%, afdelingens energiforbrug 2,9%, adm.bidrag og revision 9%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 7,1%, almindelig vedligeholdelse 11,6%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 30%. Andre poster: 16,9 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2015 består afdelingen af 36 lejemål, svarende til 2435,69 m².

Resultatet er påvirket positivt af at det har været muligt at reducere hensættelsen til tab med 72 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 55 rykkerskrivelser og foretaget 2 udsættelser.

Der har været 7 indflytninger i afdelingen og 6 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 547 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.192 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 824 tus. kr., hvilket er 462 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 598 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2015 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 10 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 lejeværd, 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.

Depositum er opført som en gæld til lejer og er beregnet med udgangspunkt i, at der indbetales 3 måneders leje. Depositum 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.

Derudover henlægges der til boligafdelingens gradvise overtagelse af normalvedligehold ved fraflytning, samt

Boligafdeling 156

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	352.848	387	418
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	20.604	19	4
110		Forsikringer	69.088	62	62
111		Afdelingens energiforbrug	58.306	59	127
112		Administration	179.574	202	216
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	680.420	729	827
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	133.413	0	0
114	1	Fremmede tjenesteydelser	8.267	0	45
115	2	Almindelig vedligeholdelse	232.286	130	287
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	2.970	4	90
		Variable udgifter i alt	376.935	134	422
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	347.764	551	840
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	50.000	50	50
123		Henlagt til tab ved fraflytning	200.000	150	200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	597.764	751	1.090
		Samlede ordinære udgifter	1.655.120	1.613	2.340

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	335.045	620	0
130		1. Tab ved fraflytninger	-11.496		
		2. Heraf dækker henlæggelser	11.496	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	9	5
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	2	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	335.045	631	5
139		Udgifter i alt	1.990.165	2.244	2.344
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	1.990.165	2.244	2.344
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	1.908.816	2.139	2.323
202		Renter	9.713	11	22
203.9	7	Andre ordinære indtægter	0	94	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.	71.636	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	71.636	0	0
209		Indtægter i alt	1.990.165	2.244	2.344

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	109.488	59
		2. Deposita lån	37.759	32
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	9.096	12
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	156.343	103
307		Mellemregning med boligadministrator	678.333	872
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	834.676	974
310		Aktiver i alt	834.676	974
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	90.611	335
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	130.124	80
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	220.736	415
407		Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	220.736	415
Langfristet gæld				
414		Deposita	330.522	290
417		Langfristet gæld i alt	330.522	290
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	0	0
419		Aconto vandbidrag	4.680	5
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
423	12	Forudbetalt leje	22.001	33
425	13	Anden gæld	256.738	231
426		Kortfristet gæld i alt	283.419	269
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	834.676	974

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	7.327	0	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	940	0	45
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	8.267	0	45
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	3.135	0	20
		Kompletterende bygningsdele	90.969	31	60
		Overflader	5.793	8	30
		VVS-anlæg	117.828	78	125
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	14.562	15	42
		Inventar	0	0	10
		Øvrige dele	0	-3	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	232.286	130	287
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	10	0
		PPV-Primære bygningsdele	826	10	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	125.104	199	194
		PPV-Overflader	73.929	76	433
		PPV-VVS-anlæg	180.631	158	153
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	39.085	27	64
		PPV-Inventar	133.618	0	106
		PPV-Øvrige dele	38.724	35	0
			591.917	506	949
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-591.917	-506	-949
		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	0	29	50
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0	-29	-50
		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	36.156	25	0
		Lejetab - tomme lejligheder	496.662	686	679
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	1.792	2	0
		EI - tomme lejligheder	11.932	26	35
		Heraf dækket af henlæggelser	-211.496	-119	-714
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	335.045	620	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	1.383.978	1.557	2.323
		Kapitalafgift (lejeart 10)	352.848	387	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	171.990	195	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	1.908.816	2.139	2.323
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	94	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	0	94	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	71.364	25
		Tilgodehavende indflyttere	3.200	2
		Tilgodehavende fraflyttere	881.702	951
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-846.778	-918
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	109.488	59

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	334.764	290
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-591.917	-506
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	347.764	551
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	90.611	335
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	80.124	59
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	0	-29
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	50.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	130.124	80
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)	-211.496	-119
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	11.496	-31
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	200.000	150
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0

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	22.001	33
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	22.001	33
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	0	0
		Kreditor (samlekonto)	15.366	13
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	20.000	15
		Ikke-afregnet boligsikring	9.454	8
		Ikke-afregnet kapitalafkast	145.350	153
		Diverse kreditorer	59.074	42
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	7.493	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	256.738	231

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	680	729	827
Variable udgifter	377	134	422
Henlæggelser	598	751	1.090
Samlede ordinære udgifter	1.655	1.613	2.340
Ekstraordinære udgifter	335	631	5
Udgifter i alt	1.990	2.244	2.344
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	1.990	2.244	2.344
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	1.909	2.139	2.323
Renter	10	11	22
Andre ordinære indtægter	0	94	0
Ordinære indtægter	1.919	2.244	2.344
Andre indtægter	72	0	0
Indtægter i alt	1.990	2.244	2.344

Balance

Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	156
Mellemregning med boligadministrator	678
Aktiver i alt	835
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	221
Underskud	0
Deposita	331
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	283
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	835