

Iserit A/S

**Afdeling
160**

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 160
Ibrugtagningsår 1987-1999
Antal lejemaal 223
Bolitgype Fler-familiehuse

	01-01-2012	31-12-2012
Boligareal	16.867	16.845
Administrationsvederlagssats pr. lejemaal		4.536

Afdelingen består af lejemaal i: Attartu, Paarnat og Eqalugalinnuit, Nuuk.

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 15,37

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Malene Didriksen formand
Karen Egede formandsuppleant
Vittus Nielsen bestyrelsesmedlem
Aggooraq Lynge bestyrelsesmedlem
Suso Heinrich suppleant

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 160

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 160 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


Delbitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2012

Boligafdelingen har et overskud på 452 tus. kr. en positiv mellemregning på 8023 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 6443 tus. kr.

Årets resultat svarer til 4,8 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2012 på kr. 562 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 334 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 35,1%, offentlig og andre faste udgifter: 5,8%, afdelingens energiforbrug 3,4%, adm.bidrag og revision 11,1%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 11,5%, almindelig vedligeholdelse 10,4%, diverse udgifter,herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0,2%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 20,8%. Andre poster: 1,4 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2012 består afdelingen af 223 lejemål,svarende til 16845 m2.

Resultatet er påvirket positivt af at det har være muligt at reducere hensættelsen til tab med 96 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 353 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 19 indflytninger i afdelingen og 19 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 42 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.36 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 2892 tus. kr., hvilket er 668 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 1925 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2012 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 122 tus.kr.

Med et overskud og en formue må afdelingens økonomi vurderes som udmærket
Huslejen er forhøjet med 2 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:

- Udskiftning af vinduer & klimaskærme - Attartu
- Udskiftning af vinduer & altandøre i Paarnat
- Udskiftning af badeværelser i Eqalugalinnuguit
- Udskiftning af klimaskærm i Eqalugalinnuguit
- Isolering af randfundament i Eqalugalinnuguit

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 lejerers 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 160

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	3.240.400	3.258	3.250
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	276.701	312	260
110		Forsikringer	261.567	251	248
111		Afdelingens energiforbrug	314.362	285	250
112		Administration	1.028.922	1.033	1.005
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.121.952	5.138	5.013
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	795.718	724	550
114	1	Fremmede tjenesteydelser	270.763	283	368
115	2	Almindelig vedligeholdelse	961.413	699	883
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalstandsættelse ved fraflytning	0	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	219	0	0
119		Diverse udgifter	152.297	55	325
		Variable udgifter i alt	2.180.411	1.761	2.126
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.750.000	1.750	1.750
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	125.000	125	125
123		Henlagt til tab ved fraflytning	50.000	70	50
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	1.925.000	1.945	1.925
		Samlede ordinære udgifter	9.227.363	8.844	9.064

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	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	79.479		0
		2. Heraf dækker henlæggelser	-79.479	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	76	100
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	6	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	82	100
139		Udgifter i alt	9.227.363	8.925	9.164
140		Årets resultat overført	452.454	319	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	9.679.817	9.245	9.164
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	9.462.173	9.128	9.061
202		Renter	121.591	117	103
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.debitorhensættelse m.m.	96.053	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	96.053	0	0
209		Indtægter i alt	9.679.817	9.245	9.164

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
303		Forbedringer	0	0
305	8	1. Leje inkl. varme	121.245	119
		2. Deposita lån	51.298	77
		3. Varmeudgift	1.846.237	1.582
		4. Vandudgift	381.380	306
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	1.102	9
		7. Diverse tilgodehavender	347.581	56
		Tilgodehavende i alt	2.748.843	2.148
307		Mellemregning med boligadministrator	8.023.207	8.067
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	10.772.050	10.215
310		Aktiver i alt	10.772.050	10.215
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.633.652	2.236
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	825.037	826
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	2.984.252	3.056
406		Andre henlæggelser	0	
		Henlæggelser i alt	6.442.942	6.118
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	6.442.942	6.118
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.742.174	1.734
417		Langfristet gæld i alt	1.742.174	1.734
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	1.736.520	1.565
419		Aconto vandbidrag	467.580	467
423	13	Forudbetalt leje	152.688	118
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	14	Anden gæld	230.146	214
426		Kortfristet gæld i alt	2.586.934	2.363
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.772.050	10.215

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	20.648	0	0
		Snerydning	205.675	199	338
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	0	4	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	2.805	3	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	0	3	0
		Vagtordning	41.634	74	30
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	270.763	283	368
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	3.983	0	0
		Kompletterende bygningsdele	310.739	79	220
		Overflader	53.459	80	135
		VVS-anlæg	319.859	341	227
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	184.495	220	114
		Inventar	50.378	5	126
		Øvrige dele	38.500	-27	61
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	961.413	699	883
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	24.371	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	667.703	310	755
		PPV-Overflader	241.245	747	995
		PPV-VVS-anlæg	469.834	121	468
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	136.772	55	0
		PPV-Inventar	70.920	65	159
		PPV-Øvrige dele	193.966		0
			1.804.811	1.366	2.378
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.804.811	-1.366	-2.378
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	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	125.880	141	300
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-125.880	-141	-300
		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	0	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	21.713	54	0
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	3.042	3	0
		EI - tomme lejligheder	17.294	21	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-42.049	-78	0
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 10)	5.185.087	4.830	9.061
		Kapitalafgift (lejeart 10)	3.240.400	3.258	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	1.022.490	1.026	0
		Leje - særlige lejemål	14.196	14	0
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	9.462.173	9.128	9.061
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 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	147.912	127
		Tilgodehavende indflyttere	33.249	21
		Tilgodehavende fraflyttere	749.823	877
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-809.739	-906
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	121.245	119
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	2.236.009	1.532
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-1.804.811	-1.366
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.750.000	1.750
		Overført overskud	452.454	319
		SALDO ULTIMO	2.633.652	2.236
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	825.917	842
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-125.880	-141
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	125.000	125
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	825.037	826
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	3.055.780	3.108
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-42.049	-78
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-79.479	-45
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	50.000	70
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	2.984.252	3.056

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	6.437	6
		Forudbetalt leje	138.193	111
		Forudbetalt leje indflyttere	8.059	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	152.688	118
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	44.950	7
		Kreditor (samlekonto)	161.223	148
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	5.000	5
		Diverse kreditorer	7.000	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	11.972	48
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	230.146	214

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	5.122	5.138	5.013
Variable udgifter	2.180	1.761	2.126
Henlæggelser	1.925	1.945	1.925
Samlede ordinære udgifter	9.227	8.844	9.064
Ekstraordinære udgifter	0	82	100
Udgifter i alt	9.227	8.925	9.164
Årets resultat overført	452	319	0
Udgifter og årets resultat i alt	9.680	9.245	9.164
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	9.462	9.128	9.061
Renter	122	117	103
Andre ordinære indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter	9.584	9.245	9.164
Andre indtægter	96	0	0
Indtægter i alt	9.680	9.245	9.164

Balance

Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	2.749
Mellemregning med boligadministrator	8.023
Aktiver i alt	10.772
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	6.443
Underskud	0
Deposita	1.742
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	2.587
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.772