

Iserit A/S

**Afdeling
160**

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 160
Ibrugtagningsår 1987-1999
Antal lejemål 222
Boligtype Fler-familiehuse

	01-01-2015	31-12-2015
Boligareal	16.845	16.845
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

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

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 26,65

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Malene Didriksen formand
Vittus Nielsen bestyrelsesmedlem
Helga Poulsen bestyrelsesmedlem
Aggooraq Lyngé suppleant
Holger Lennert 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


Iorben Kortegaard

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til bygningssejer i boligafdeling 160

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 160 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 overskud på 767 tus. kr. en positiv mellemregning på 8258 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 4835 tus. kr.

Årets resultat svarer til 7,8 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2015 på kr. 587 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 2 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 35,2%, offentlig og andre faste udgifter: 9,6%, afdelingens energiforbrug 3,6%, adm.bidrag og revision 11,1%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 4,8%, almindelig vedligeholdelse 10,1%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0,2%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 23%. Andre poster: 1,8 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2015 består afdelingen af 222 lejemål, svarende til 16845 m2.

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 154 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 334 rykkerskrivelser og foretaget 3 udsættelser.

Der har været 19 indflytninger i afdelingen og 21 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 96 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.29 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 4110 tus. kr., hvilket er 42 tus. kr. mere end budgetteret.

Der er henlagt fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalinstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed.
Den samlede henlæggelse udgør i alt 2125 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2015 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 110 tus.kr.

Med et overskud og en formue må afdelingens økonomi vurderes som udmærket

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. Depositatalån 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 01-01-15 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	3.253.392	3.253	3.253
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	439.693	436	400
110		Forsikringer	448.995	404	404
111		Afdelingens energiforbrug	339.304	350	320
112		Administration	1.032.720	1.033	1.032
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.514.104	5.476	5.410
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	222.969	772	847
114	1	Fremmede tjenesteydelser	227.519	253	251
115	2	Almindelig vedligeholdelse	940.755	977	1.036
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalstandsættelse ved fraflytning	0	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	39.191	33	290
		Variable udgifter i alt	1.430.434	2.034	2.424
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	2.000.000	2.300	2.000
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	50.000	50	50
123		Henlagt til tab ved fraflytning	75.000	50	75
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	2.125.000	2.400	2.125
		Samlede ordinære udgifter	9.069.537	9.910	9.958

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	0	0	-30
130		1. Tab ved fraflytninger	7.492		0
		2. Heraf dækker henlæggelser	-7.492	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	153.917	0	79
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	153.917	0	49
139		Udgifter i alt	9.223.454	9.910	10.007
140		Årets resultat overført	767.158	226	34
220		Udgifter og årets resultat i alt	9.990.613	10.135	10.041
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	9.880.908	9.879	9.939
202		Renter	109.705	122	102
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.	0	134	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	134	0
209		Indtægter i alt	9.990.613	10.135	10.041

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
303		Forbedringer	0	0
305	8	1. Leje inkl. varme	203.074	176
		2. Deposita lån	64.720	97
		3. Varmeudgift	1.919.173	1.953
		4. Vandudgift	427.347	390
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	4.940	0
		7. Diverse tilgodehavender	28.442	143
		Tilgodehavende i alt	2.647.698	2.759
307		Mellemregning med boligadministrator	8.257.735	8.409
307		Forsikringsager	100.275	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	11.005.708	11.168
310		Aktiver i alt	11.005.708	11.168
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.593.377	1.852
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	519.438	613
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	2.722.397	2.750
406		Andre henlæggelser	0	
		Henlæggelser i alt	4.835.212	5.215
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	4.835.212	5.215
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.848.655	1.853
417		Langfristet gæld i alt	1.848.655	1.853
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	1.856.580	1.851
419		Aconto vandbidrag	473.460	472
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
423	13	Forudbetalt leje	113.862	82
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	14	Anden gæld	1.877.939	1.696
426		Kortfristet gæld i alt	4.321.841	4.101
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	11.005.708	11.169

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	5.255	26	0
		Snerydning	210.704	207	242
		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	2.861	0	0
		Skorstensfejning	0	2	0
		Vagtordning	8.699	18	9
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	227.519	253	251
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	2.870	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	53.263	20	0
		Kompletterende bygningsdele	290.174	349	290
		Overflader	29.798	9	25
		VVS-anlæg	360.407	321	320
		El-anlæg og mekaniske anlæg	154.822	271	240
		Inventar	14.834	24	100
		Øvrige dele	34.587	-17	61
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	940.755	977	1.036
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	181.426	15	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	1.204.839	2.399	646
		PPV-Overflader	544.568	554	1.209
		PPV-VVS-anlæg	566.879	552	341
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	154.387	95	0
		PPV-Inventar	176.544	214	264
		PPV-Øvrige dele	196.822	288	272
			3.025.463	4.117	2.732
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-3.025.463	-4.117	-2.732
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	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	143.482	188	300
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-143.482	-188	-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	7.423	0	57
		Lejetab - tomme lejligheder	78.038	105	0
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	2.255	2	0
		EI - tomme lejligheder	7.872	18	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-95.587	-125	-87
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	-30
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 10)	5.588.184	5.586	9.924
		Kapitalafgift (lejeart 10)	3.253.392	3.253	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	1.025.136	1.025	0
		Leje - særlige lejemål	14.196	14	15
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	9.880.908	9.879	9.939
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 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	125.838	98
		Tilgodehavende indflyttere	69.507	76
		Tilgodehavende fraflyttere	915.803	756
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-908.073	-754
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	203.074	176
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	1.851.682	3.443
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-3.025.463	-4.117
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	2.000.000	2.300
		Overført overskud	767.158	226
		SALDO ULTIMO	1.593.377	1.852
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	612.920	751
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-143.482	-188
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	50.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	519.438	613
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	2.750.477	2.895
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-95.587	-125
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-7.492	-70
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	75.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	2.722.397	2.750

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	84.236	82
		Forudbetalt leje indflyttere	29.626	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	113.862	82
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	62.000	36
		Kreditor (samlekonto)	128.771	158
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	47.500	25
		Ikke-afregnet boligsikring	84.883	85
		Ikke-afregnet kapitalafkast	1.355.580	1.356
		Diverse kreditorer	184.138	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-4
		Modregning Forbrugsaf. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	15.067	34
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	1.877.939	1.696

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	5.514	5.476	5.410
Variable udgifter	1.430	2.034	2.424
Henlæggelser	2.125	2.400	2.125
Samlede ordinære udgifter	9.070	9.910	9.958
Ekstraordinære udgifter	154	0	49
Udgifter i alt	9.223	9.910	10.007
Årets resultat overført	767	226	34
Udgifter og årets resultat i alt	9.991	10.135	10.041
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	9.881	9.879	9.939
Renter	110	122	102
Andre ordinære indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter	9.991	10.001	10.041
Andre indtægter	0	134	0
Indtægter i alt	9.991	10.135	10.041

Balance

Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	2.748
Mellemregning med boligadministrator	8.258
Aktiver i alt	11.006
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	4.835
Underskud	0
Deposita	1.849
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	4.322
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	11.006