

Iserit A/S

**Afdeling
162**

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 162
 Ibrugtagningsår 1987-1995
 Antal lejemål 544
 Boligtype Fler-familiehuse

	01-01-2012	31-12-2012
--	------------	------------

Boligareal	34.092	34.092
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Nukalloq, Nuniaffik, Nuussuaq, Qaarsunnguaq,
 Qaava og Tinupattak, Nuuk

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


 Iorben Kortegaard

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til bygningsejer og lejere i boligafdeling 162

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 162 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 1294 tus. kr. en positiv mellemregning på 14647 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 14293 tus. kr.

Årets resultat svarer til 7 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2012 på kr. 570 pr. m².
Lejeindtægten er steget med 543 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 32,2%, offentlig og andre faste udgifter: 5,3%, afdelingens energiforbrug 3,4%, adm.bidrag og revision 13,3%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 13,2%, almindelig vedligeholdelse 8,7%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 22,2%. Andre poster: 1,3 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2012 består afdelingen af 544 lejemål, svarende til 34092 m².

Resultatet er påvirket positivt af at det har været muligt at reducere hensættelsen til tab med 124 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 1171 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 47 indflytninger i afdelingen og 46 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 166 tus.kr. Det er en stigning på 29 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 6088 tus. kr., hvilket er 1168 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 4120 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2012 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 212 tus.kr.

Afdelingen har en god økonomi.
Huslejen er forhøjet med 2,5 pct. i 2013 .

Afdelingen har ydet et lån til en nødlidende boligafdeling på i alt kr. 5,4 mio. kr.. Dette lån forrentes med diskontoen + 2 procent.

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 klimaskærme i Qaarsunnguaq-2012
Udskiftning af vinduer & altandøre i Tinupattak
Udskiftning af vinduer & altandøre i Qaarsunnguaq

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 162

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	5.978.113	5.975	5.969
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	468.143	429	430
110		Forsikringer	528.636	507	510
111		Afdelingens energiforbrug	639.150	620	650
112		Administration	2.478.930	2.478	2.470
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	10.092.971	10.009	10.029
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	1.388.240	1.217	1.100
114	1	Fremmede tjenesteydelser	1.070.252	1.079	1.100
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.618.026	1.335	1.685
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalistandsættelse ved fraflytning	0	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	2.572	-1	0
119		Diverse udgifter	253.404	55	959
		Variable udgifter i alt	4.332.494	3.685	4.844
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	3.500.000	3.500	3.500
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	350.000	350	350
123		Henlagt til tab ved fraflytning	270.000	170	270
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	4.120.000	4.020	4.120
		Samlede ordinære udgifter	18.545.465	17.715	18.993

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	17.854		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-17.854	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	317	225
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	317	225
139		Udgifter i alt	18.545.465	18.032	19.218
140		Årets resultat overført	1.293.941	1.186	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	19.839.407	19.217	19.218
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	19.416.625	18.874	19.022
202	7	Renter	298.411	343	196
203.9	8	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.	124.371	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	124.371	0	0
209		Indtægter i alt	19.839.407	19.217	19.218

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
303		Forbedringer	0	0
305	9	1. Leje inkl. varme	420.239	348
		2. Deposita lån	133.358	228
		3. Varmeudgift	4.937.541	4.246
		4. Vandudgift	1.242.535	992
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	2
		7. Diverse tilgodehavender	235.977	24
		Tilgodehavende i alt	6.969.649	5.839
307		Mellemregning med boligadministrator	14.646.685	13.669
307		Lån til boligafdeling 385	3.768.209	4.307
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	25.384.544	23.815
310		Aktiver i alt	25.384.544	23.815
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.676.959	11.166
402	11	Normalstandsættelse ved fraflytning	1.499.922	1.337
405	12	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.116.607	1.029
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	14.293.487	13.532
407		Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	14.293.487	13.532
Langfristet gæld				
414		Deposita	3.863.455	3.828
417		Langfristet gæld i alt	3.863.455	3.828
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	4.672.732	4.170
419		Aconto vandbidrag	1.600.650	1.599
423	13	Forudbetalt leje	313.492	242
425	14	Anden gæld	640.728	443
426		Kortfristet gæld i alt	7.227.602	6.455
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	25.384.544	23.815

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	1.070.109	1.079	1.088
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	143	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	0	0	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	0	0	12
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	1.070.252	1.079	1.100
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	21.470	0	30
		Kompletterende bygningsdele	384.809	249	420
		Overflader	212.776	56	175
		VVS-anlæg	458.300	596	435
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	311.829	248	275
		Inventar	143.117	185	280
		Øvrige dele	85.726	2	70
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.618.026	1.335	1.685
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	1.301.469	670	502
		PPV-Overflader	1.349.153	1.979	3.199
		PPV-VVS-anlæg	973.736	746	891
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	85.548	182	0
		PPV-Inventar	38.599	49	210
		PPV-Øvrige dele	534.138	195	86
			4.282.643	3.821	4.888
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-4.282.643	-3.821	-4.888
		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	186.901	357	683
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-186.901	-357	-683
		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	432	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	118.627	92	130
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	5.491	4	0
		EI - tomme lejligheder	41.131	40	40
		Heraf dækket af henlæggelser	-165.681	-137	-170
		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 1	10.890.414	10.352	18.946
		Kapitalafgift (lejeart 10)	5.978.113	5.975	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	2.472.498	2.471	0
		Leje - særlige lejemål	75.600	76	76
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	19.416.625	18.874	19.022
7	202	RENTER			
		Renter af mellemregning	212.280	198	196
		Renter af lån til boligafdeling 385	86.130	145	0
			298.411	343	196
8	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.)
9	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	160.399	306
		Tilgodehavende indflyttere	148.664	96
		Tilgodehavende fraflyttere	3.050.149	3.009
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-2.938.973	-3.063
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	420.239	348
HENLÆGGELSER				
10	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	11.165.661	10.301
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-4.282.643	-3.821
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	3.500.000	3.500
		Overført overskud	1.293.941	1.186
		SALDO ULTIMO	11.676.959	11.166
11	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	1.336.823	1.344
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-186.901	-357
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	350.000	350
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.499.922	1.337
12	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	1.029.354	1.002
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-164.893	-137
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-17.854	-6
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	270.000	170
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.116.607	1.029

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	16.628	16
		Forudbetalt leje	292.357	226
		Forudbetalt leje indflyttere	4.508	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	313.492	242

14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	105.600	55
		Kreditor (samlekonto)	492.164	306
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	5.000	0
		Diverse kreditorer	7.000	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	30.964	76
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	640.728	443

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	10.093	10.009	10.029
Variable udgifter	4.332	3.685	4.844
Henlæggelser	4.120	4.020	4.120
Samlede ordinære udgifter	18.545	17.715	18.993
Ekstraordinære udgifter	0	317	225
Udgifter i alt	18.545	18.032	19.218
Årets resultat overført	1.294	1.186	0
Udgifter og årets resultat i alt	19.839	19.217	19.218
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	19.417	18.874	19.022
Renter	298	343	196
Andre ordinære indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter	19.715	19.217	19.218
Andre indtægter	124	0	0
Indtægter i alt	19.839	19.217	19.218

Balance

Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Tilgodehavende	6.970
Mellemregning med boligadministrator	14.647
Lån til boligafdeling 385	3.768
Aktiver i alt	25.385
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	14.293
Underskud	0
Deposita	3.863
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	7.228
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	25.385