

Iserit A/S

**Afdeling
164**

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 164
Ibrugtagningsår 1962-1964
Antal lejemaal 187
Boligtype Fler-familiehuse

01-01-2012 31-12-2012

Boligareal 12.797 10.976
Administrationsvederlagssats pr. lejemaal 4.536

Afdelingen består af lejemaal i: Tuujuk/Lille Slette, 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



Torben Kortegaard

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til bygningsejer og lejere i boligafdeling 164

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 164 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 balanceresultat på 0 tus.kr. en positiv mellemregning på 1492 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 1455 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2012 på kr. 553 pr. m2.
Lejeindtægten er faldet med 542 t.kr. i forhold til sidste år.

Balanceresultat påvirket ikke afdelingens formue.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 16,9%, offentlig og andre faste udgifter: 4,6%, afdelingens energiforbrug 2,5%, adm.bidrag og revision 13,2%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 11,7%, almindelig vedligeholdelse 25,4%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 4,5%. Andre poster: 20,7 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2012 består afdelingen af 187 lejemål, svarende til 10976,2 m2.

Resultatet er påvirket positivt af at det har været muligt at reducere hensættelsen til tab med 131 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 482 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 13 indflytninger i afdelingen og 32 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 1625 tus.kr. Det er en stigning på 692 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 2074 tus. kr., hvilket er 130 tus. kr. mere 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 342 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2012 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 34 tus.kr.

Afdelingen har en dårlig økonomi.

Kommunen giver fortsat et tilsagn om underskudsdekning på op til 1,398 mio. kr. I år er behovet for tilskud fra kommunen på i alt 1.275 tus. kr.

Huslejen er uændret i 2013 .

Kommuneqarfiik 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:

Skimmelsvampundersøgelse

Bygningerne i boligafdelinger skal nedrives. Nedrivningen starter i 2012 og forventes afsluttet i 2019.

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.

Depositata 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 164

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	Budget 01-01-12 31-12-12
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	1.275.114	1.394	1.290
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	155.067	156	160
110		Forsikringer	198.474	190	181
111		Afdelingens energiforbrug	195.166	206	203
112		Administration	998.013	1.063	937
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.821.834	3.010	2.771
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	706.963	574	550
114	1	Fremmede tjenesteydelser	180.475	192	250
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.911.868	1.921	1.330
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	79.174	14	288
		Variable udgifter i alt	2.878.480	2.701	2.419
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	6.708	515	515
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	59.101	150	100
123		Henlagt til tab ved fraflytning	276.568	50	400
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	342.377	715	1.015
		Samlede ordinære udgifter	6.042.692	6.426	6.204

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-12 31-12-12	Regnskab 01-01-11 31-12-11	Budget 01-01-12 31-12-12
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	1.402.822	916	0
130		1. Tab ved fraflytninger	54.535		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-54.535	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	0	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	78.200	80	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.481.022	996	0
139		Udgifter i alt	7.523.713	7.422	6.204
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	7.523.713	7.422	6.204
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	6.073.715	6.615	6.168
202		Renter	33.701	42	36
203.9	7	Andre ordinære indtægter	1.285.320	3	0
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	631	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	45	0
206		Reg.debitorhensættelse m.m.	130.978	86	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	130.978	761	0
209		Indtægter i alt	7.523.713	7.422	6.204

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	141.898	168
		2. Deposita lån	10.936	30
		3. Varmeudgift	3.363.199	3.107
		4. Vandudgift	484.831	477
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		7. Beboerregninger	0	2
		8. Diverse tilgodehavender	1.281.020	631
		Tilgodehavende i alt	5.281.884	4.414
307		Mellemregning med boligadministrator	1.491.720	2.421
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	6.773.604	6.835
310		Aktiver i alt	6.773.604	6.835
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	894.688	986
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	560.397	565
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	1.455.084	1.552
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	1.455.084	1.552
Langfristet gæld				
414		Deposita	805.206	858
417		Langfristet gæld i alt	805.206	858
Kortfristet gæld				
418		Mellemregning med boligadministrator	0	0
419		Aconto varmebidrag	3.244.635	3.110
419		Aconto vandbidrag	728.755	783
423	13	Forudbetalt leje	207.735	160
425	14	Anden gæld	332.189	373
426		Kortfristet gæld i alt	4.513.313	4.426
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	6.773.604	6.835

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	180.475	184	245
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	0	3	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	0	4	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	0	0	5
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	180.475	192	250
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	54.974	1	25
		Kompletterende bygningsdele	479.315	670	500
		Overflader	603.375	338	250
		VVS-anlæg	339.106	462	360
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	160.091	227	0
		Inventar	95.473	49	195
		Øvrige dele	179.536	173	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.911.868	1.921	1.330
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	82.533	50	0
		PPV-Overflader	7.880	25	0
		PPV-VVS-anlæg	1.521	0	0
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	5.595	0	0
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	741	4	515
			98.270	131	515
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-98.270	-131	-515
		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	64.130	89	0
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-64.130	-89	100
		Heraf dækkes af lejers andel af istandsættelse	0	0	-100
					0
		NORMALISTANDS. V/ FRAFLYTN. IALT	0	0	0
5	129	TAB VED LEJELEDIGHED			
		Varmetab - tomme lejligheder	0	-1	0
		Lejetab - tomme lejligheder	1.602.635	920	300
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	0	0	0
		EI - tomme lejligheder	22.220	14	5
		Heraf dækket af henlæggelser	-222.033	-17	-305
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	1.402.822	916	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	3.748.186	4.097	6.100
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.275.114	1.394	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	991.582	1.056	0
		Leje - særlige lejemål	58.833	68	68
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	6.073.715	6.615	6.168
7	203	ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER			
		Tilskud	1.274.820	0	0
		Elbidrag	0	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler	10.500	3	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 IND TÆGTER IALT	1.285.320	3	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	76.940	114
		Tilgodehavende indflyttere	38.477	40
		Tilgodehavende fraflyttere	1.039.008	1.157
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.012.527	-1.144
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	141.898	168

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	986.249	603
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-98.270	-131
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	6.708	515
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	894.688	986

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	565.425	505
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-64.130	-89
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	59.101	150
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	560.397	565

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)	-222.033	-17
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-54.535	-33
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	276.568	50
		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.)
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	2.325	5
		Forudbetalt leje	205.410	155
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	207.735	160
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	113.715	91
		Kreditor (samlekonto)	172.947	218
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	11.500	10
		Diverse kreditorer	7.000	17
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsaf. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	27.027	38
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	332.189	373

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	2.822	3.010	2.771
Variable udgifter	2.878	2.701	2.419
Henlæggelser	342	715	1.015
Samlede ordinære udgifter	6.043	6.426	6.204
Ekstraordinære udgifter	1.481	996	0
Udgifter i alt	7.524	7.422	6.204
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	7.524	7.422	6.204
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	6.074	6.615	6.168
Renter	34	42	36
Andre ordinære indtægter	1.285	3	0
Ordinære indtægter	7.393	6.661	6.204
Andre indtægter	131	761	0
Indtægter i alt	7.524	7.422	6.204

Balance

Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	5.282
Mellemregning med boligadministrator	1.492
Aktiver i alt	6.774
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	1.455
Underskud	0
Deposita	805
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	4.513
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	6.774