

Iserit A/S

**Afdeling
164**

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 164
Ibrugtagningsår 1962-1964
Antal lejemål 108
Bolitgype Fler-familiehuse

	<u>01-01-2015</u>	<u>31-12-2015</u>
Boligareal	6.367	6.367
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Tuujuk/Lille Slette, Nuuk

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 164

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 164 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 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 249 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 502 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2015 på kr. 512 pr. m2.
Lejeindtægten er faldet med 1420 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 15,3%, offentlig og andre faste udgifter: 8,8%, afdelingens energiforbrug 2,1%, adm.bidrag og revision 11,5%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 3,8%, almindelig vedligeholdelse 30,8%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 0%. Andre poster: 27,1 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2015 består afdelingen af 108 lejemål, svarende til 6366,7 m2.

Resultatet er påvirket positivt af at det har været muligt at reducere hensættelsen til tab med 106 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 220 rykkerskrivelser og foretaget 3 udsættelser.

Der har været 14 indflytninger i afdelingen og 34 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 879 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.1309 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1505 tus. kr., hvilket er 1125 tus.kr.mindre end budgetteret.

Den samlede henlæggelse udgør i alt 0 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2015 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 8 tus.kr.

Kommunen giver fortsat et tilsagn om underskudsdækning på op til 1,398 mio. kr. I år er behovet for tilskud fra kommunen på i alt 1.398 tus. kr.

Huslejen er uændret i 2016 .

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 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. 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 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14	Budget 01-01-15 31-12-15
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	687.548	989	695
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	226.742	219	85
110		Forsikringer	169.709	263	152
111		Afdelingens energiforbrug	97.250	138	120
112		Administration	517.984	749	535
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.699.232	2.359	1.587
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	75.642	611	420
114	1	Fremmede tjenesteydelser	98.386	165	179
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.378.453	1.026	2.015
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	112.072	219	236
		Variable udgifter i alt	1.664.554	2.021	2.850
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	0	-215	0
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	0	0	0
123		Henlagt til tab ved fraflytning	0	300	0
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	0	85	0
		Samlede ordinære udgifter	3.363.786	4.465	4.437

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14	Budget 01-01-15 31-12-15
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	879.337	1.934	0
130		1. Tab ved fraflytninger	115.893		
		2. Heraf dækker henlæggelser	0	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	106.371	0	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	11	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.101.601	1.945	0
139		Udgifter i alt	4.465.387	6.410	4.437
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	4.465.387	6.410	4.437
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	3.256.713	4.677	3.328
202		Renter	8.113	16	27
203.9	7	Andre ordinære indtægter	1.200.561	1.666	1.082
		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	51	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	51	0
209		Indtægter i alt	4.465.387	6.410	4.437

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	139.147	101
		2. Deposita lån	26.458	11
		3. Varmeudgift	1.865.773	2.682
		4. Vandudgift	299.966	321
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		7. Beboerregninger	0	0
		8. Diverse tilgodehavender	1.200.561	1.398
		Tilgodehavende i alt	3.531.905	4.513
307		Mellemregning med boligadministrator	248.796	405
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	3.780.701	4.918
310		Aktiver i alt	3.780.701	4.918
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	951	86
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	501.341	542
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	502.292	628
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	502.292	628
Langfristet gæld				
414		Deposita	468.777	506
417		Langfristet gæld i alt	468.777	506
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	1.807.340	2.595
419		Aconto vandbidrag	350.080	534
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
423	13	Forudbetalt leje	55.759	61
425	14	Anden gæld	596.454	594
426		Kortfristet gæld i alt	2.809.633	3.783
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.780.701	4.918

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	92.292	156	170
		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	1.115	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	4.979	9	9
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	98.386	165	179
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	152	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	58.118	28	25
		Kompletterende bygningsdele	677.327	274	570
		Overflader	177.766	58	250
		VVS-anlæg	296.060	273	360
		El-anlæg og mekaniske anlæg	154.440	93	0
		Inventar	0	22	120
		Øvrige dele	14.589	278	690
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.378.453	1.026	2.015
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	0	8	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	26.080	480	0
		PPV-Overflader	35.929	0	0
		PPV-VVS-anlæg	9.756	130	0
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	2.463	10	0
		PPV-Inventar	0	10	0
		PPV-Øvrige dele	11.179	42	515
			85.407	680	515
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-85.407	-680	-515
		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	40.676	102	0
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-40.676	-102	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	859.253	2.178	1.550
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	0	0	0
		EI - tomme lejligheder	20.084	11	7
		Heraf dækket af henlæggelser	0	-254	-1.557
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	879.337	1.934	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	2.034.418	2.905	3.281
		Kapitalafgift (lejeart 10)	687.548	989	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	510.400	742	0
		Leje - særlige lejemål	24.348	41	46
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	3.256.713	4.677	3.328
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud	1.200.561	1.398	1.082
		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	268	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	1.200.561	1.666	1.082

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	70.709	55
		Tilgodehavende indflyttere	37.874	34
		Tilgodehavende fraflyttere	1.058.610	934
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.028.045	-922
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	139.147	101

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	86.358	982
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-85.407	-680
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	0	-215
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	951	86

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	542.017	644
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-40.676	-102
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	501.341	542

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)	0	-254
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	0	-46
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	0	300
		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.)
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	55.263	57
		Forudbetalt leje indflyttere	496	3
		FORUDBETALT LEJE I ALT	55.759	61
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	34.835	54
		Kreditor (samlekonto)	2.756	116
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	11.500	12
		Ikke-afregnet boligsikring	45.997	55
		Ikke-afregnet kapitalafkast	286.046	332
		Diverse kreditorer	189.228	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	26.092	18
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	596.454	594

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	1.699	2.359	1.587
Variable udgifter	1.665	2.021	2.850
Henlæggelser	0	85	0
Samlede ordinære udgifter	3.364	4.465	4.437
Ekstraordinære udgifter	1.102	1.945	0
Udgifter i alt	4.465	6.410	4.437
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	4.465	6.410	4.437
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	3.257	4.677	3.328
Renter	8	16	27
Andre ordinære indtægter	1.201	1.666	1.082
Ordinære indtægter	4.465	6.359	4.437
Andre indtægter	0	51	0
Indtægter i alt	4.465	6.410	4.437

Balance

Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	3.532
Mellemregning med boligadministrator	249
Aktiver i alt	3.781
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	502
Underskud	0
Deposita	469
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	2.810
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.781