

Iserit A/S

**Afdeling
166**

Årsrapport 2013

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2013

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2013	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2013	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2013	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer Kommuneqarfik Sermersooq
Administrator Iserit A/S
Afdelingsnummer 166
Ibrugtagningsår 1950-1998
Antal lejemål 60
Boligtype Fler-familiehuse

01-01-2013 31-12-2013

Boligareal 3.641 3.641
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål i: Adolfs Jensensvej, Jagtvej, Niels Hammekensvej
og Qullilerfik, Nuuk

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 15,82

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 166

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 166 for regnskabsåret 1. januar - 31 december 2013. 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 2013 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013.

Nuuk, den 4. april 2014


Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2013

Boligafdelingen har et overskud på 145 tus. kr. en positiv mellemregning på 3728 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 2637 tus. kr.

Årets resultat svarer til 6 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2013 på kr. 701 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 62 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 37,5%, offentlig og andre faste udgifter: 6,6%, afdelingens energiforbrug 5,4%, adm.bidrag og revision 14%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 11,6%, almindelig vedligeholdelse 9,9%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 14,5%. Andre poster: 0,1 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2013 består afdelingen af 60 lejemål, svarende til 3641 m2.

Resultatet er påvirket positivt af at det har være muligt at reducere hensættelsen til tab med 10 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 126 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 6 indflytninger i afdelingen og 7 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 38 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.16 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1021 tus. kr., hvilket er 40 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 375 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2013 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 54 tus.kr.

Huslejen er forhøjet med 3,2 pct. i 2014 .

Kommunen har i året ydet i alt 12900 tus. kr. til reinvesteringsarbejder. Heraf har afdelingen modtaget i alt 113 tus. kr.

Boligafdelingen har store hensættelser. Dette skyldes at der er sket et stort frasalg af boliger efter 'lejer-til-ejer'-reglerne. De opsparede henlæggelser på disse boliger er blevet i afdelingen og kommer de resterende boliger til gode. På driftssiden er afdelingen dog blevet påvirket negativt af at det er de bedste boliger der er blevet solgt. Huslejeniveauet er efterfølgende under tilpasning.

Der er ikke i øvrigt indtruffet begivenheder efter balancedagen, som kan påvirke bedømmelsen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2012 svarer til det aflagte regnskab for år 2012. 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 2013 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 166

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 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	965.616	977	988
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	112.086	123	125
110		Forsikringer	57.602	53	55
111		Afdelingens energiforbrug	139.253	139	141
112		Administration	360.876	364	279
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.635.433	1.655	1.588
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	176.872	173	174
114	1	Fremmede tjenesteydelser	123.343	124	126
115	2	Almindelig vedligeholdelse	255.972	277	260
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	4.414	25	123
		Variable udgifter i alt	560.600	599	683
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	325.000	218	325
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	50.000	50	50
123		Henlagt til tab ved fraflytning	0	0	0
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	375.000	268	375
		Samlede ordinære udgifter	2.571.033	2.522	2.646

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	59.728		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-59.728	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	36	0
133		Hensat tab debitorer	0	62	11
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	3	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	101	11
139		Udgifter i alt	2.571.033	2.623	2.657
140		Årets resultat overført	144.555	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	2.715.588	2.623	2.657
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	2.551.392	2.490	2.524
202		Renter	54.417	58	57
203.9	7	Andre ordinære indtægter	99.412	75	76
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
206		Reg.debitorhensættelse m.m.	10.368	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	10.368	0	0
209		Indtægter i alt	2.715.588	2.623	2.657

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	45.910	43
		2. Deposita lån	18.294	38
		3. Varmeudgift	425.953	410
		4. Vandudgift	70.383	92
		5. Periodeafgrænsningsposter	10.096	0
		6. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	570.637	583
307		Mellemregning med boligadministrator	3.728.410	3.603
307		Forsikringsager	0	
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	4.299.047	4.187
310		Aktiver i alt	4.299.047	4.187
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.352.117	1.640
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	677.492	671
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	607.451	705
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	2.637.059	3.016
407	12	Underskud	0	-36
		Henlæggelser - underskud	2.637.059	2.981
Langfristet gæld				
414		Deposita	553.509	576
417		Langfristet gæld i alt	553.509	576
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	426.000	392
419		Aconto vandbidrag	94.680	95
423	13	Forudbetalt leje	33.136	61
425	14	Anden gæld	554.663	82
426		Kortfristet gæld i alt	1.108.479	630
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	4.299.047	4.187

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 01-01-13 (1.000 kr.)
1	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER			
		Leje af viceværtslokale	0	0	0
		Trappevask	0	0	0
		Snerydning	121.038	101	123
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	1	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	20	0
		Værktøj	0	0	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	2	0
		Skorstensfejning	0	0	3
		Vagtordning	2.305	0	0
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	123.343	124	126
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	31.316	13	20
		Kompletterende bygningsdele	69.578	65	50
		Overflader	19.605	42	40
		VVS-anlæg	93.187	150	110
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	32.267	34	40
		Inventar	7.418	1	0
		Øvrige dele	2.600	-27	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	255.972	277	260
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	139
		PPV-Kompletterende bygningsdele	288.321	138	82
		PPV-Overflader	211.109	95	335
		PPV-VVS-anlæg	136.919	17	17
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	5.530	24	0
		PPV-Inventar	5.595	37	124
		PPV-Øvrige dele	74.054	53	54
			721.527	365	751
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-721.527	-365	-751
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	0

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 01-01-13 31-12-13	Regnskab 01-01-12 31-12-12 (1.000 kr.)	Budget 01-01-13 01-01-13 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	43.659	76	50
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-43.659	-76	-50
		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	-7	0
		Lejetab - tomme lejligheder	21.027	50	27
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	1.804	2	0
		EI - tomme lejligheder	15.439	10	5
		Heraf dækket af henlæggelser	-38.270	-54	-32
		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	1.189.200	1.113	2.481
		Kapitalafgift (lejeart 10)	965.616	977	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	353.676	357	0
		Leje - særlige lejemål	42.900	43	43
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	2.551.392	2.490	2.524
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud	0	0	0
		Elbidrag	0	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler	-500	1	0
		Særligt varmebidrag	74.749	75	76
		Underbringelser	0	0	0
		Indtægt/udgift forsikring	0	0	0
		Modtagne erstatninger	0	0	0
		Diverse	25.163	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	99.412	75	76

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	17.588	23
		Tilgodehavende indflyttere	25.811	7
		Tilgodehavende fraflyttere	244.678	266
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-242.167	-253
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	45.910	43

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	1.639.745	1.786
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-721.527	-365
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	325.000	218
		Overført overskud	108.899	0
		SALDO ULTIMO	1.352.117	1.640
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	671.151	697
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-43.659	-76
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	50.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	677.492	671
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	705.449	781
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-38.270	-54
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-59.728	-21
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	607.451	705

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
12	407	UNDERSKUD		
		Årets resultat	35.656	0
		Overført overskud	0	0
		UNDERSKUD IALT	35.656	0

	Primo	Afdrag	Årets underskud	Ultimo
Underskud vedrørende 2010	0	0	18.771	18.771
Underskud vedrørende 2011	18.771	0	52.540	71.311
Underskud vedrørende 2010-11	71.311	35.655	0	35.656
Underskud vedrørende 2010-11	35.656	35.656		0

13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	33.136	61
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	33.136	61

14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	16.100	14
		Kreditor (samlekonto)	62.898	59
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	2.000	2
		Ikke-afregnet boligsikring	60.730	0
		Ikke-afregnet kapitalafkast	402.340	0
		Diverse kreditorer	7.200	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	3.395	1
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	554.663	82

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2013 (1.000 kr.)	Regnskab 2012 (1.000 kr.)	Budget 2013 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	1.635	1.655	1.588
Variable udgifter	561	599	683
Henlæggelser	375	268	375
Samlede ordinære udgifter	2.571	2.522	2.646
Ekstraordinære udgifter	0	101	11
Udgifter i alt	2.571	2.623	2.657
Årets resultat overført	145	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	2.716	2.623	2.657
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	2.551	2.490	2.524
Renter	54	58	57
Andre ordinære indtægter	99	75	76
Ordinære indtægter	2.705	2.623	2.657
Andre indtægter	10	0	0
Indtægter i alt	2.716	2.623	2.657

Balance

Specifikation	Regnskab 2013 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	571
Mellemregning med boligadministrator	3.728
Aktiver i alt	4.299
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	2.637
Underskud	0
Deposita	554
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.108
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	4.299