

Iserit A/S

**Afdeling
166**

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 166
 Ibrugtagningsår 1950-1998
 Antal lejemål 60
 Boligtype Fler-familiehuse

	01-01-2015	31-12-2015
--	------------	------------

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	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 166

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 166 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. ;j

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 199 tus. kr. en positiv mellemregning på 2406 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 1431 tus. kr.

Årets resultat svarer til 8 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2015 på kr. 718 pr. m².
Lejeindtægten er steget med 6 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 37,1%, offentlig og andre faste udgifter: 11,1%, afdelingens energiforbrug 5,4%, adm.bidrag og revision 14,3%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 9,3%, almindelig vedligeholdelse 8,8%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 12,8%. Andre poster: 0,8 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2015 består afdelingen af 60 lejemål,svarende til 3641 m².

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 18 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 132 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 9 indflytninger i afdelingen og 8 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 126 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.32 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1016 tus. kr., hvilket er 222 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 325 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2015 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 35 tus.kr.

Huslejen er uændret i 2016 .

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.

Depositum er opført som en gæld til lejer og er beregnet med udgangspunkt i, at der indbetales 3 måneders leje. Depositum 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 01-01-15 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	936.923	966	966
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	183.708	180	168
110		Forsikringer	97.049	87	87
111		Afdelingens energiforbrug	137.874	135	145
112		Administration	361.827	361	361
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.717.381	1.729	1.727
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	50.294	175	180
114	1	Fremmede tjenesteydelser	185.567	134	131
115	2	Almindelig vedligeholdelse	222.746	242	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	3.960	4	116
		Variable udgifter i alt	462.567	555	687
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	275.000	325	275
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	325.000	375	325
		Samlede ordinære udgifter	2.504.948	2.659	2.740

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	0
130		1. Tab ved fraflytninger	2.491		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-2.491	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	18.072	44	50
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	18.072	44	50
139		Udgifter i alt	2.523.020	2.703	2.790
140		Årets resultat overført	199.084	24	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	2.722.104	2.726	2.790
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	2.612.358	2.606	2.658
202		Renter	35.308	45	56
203.9	7	Andre ordinære indtægter	74.438	76	77
		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	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	0	0
209		Indtægter i alt	2.722.104	2.726	2.790

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	102.179	70
		2. Deposita lån	20.724	1
		3. Varmeudgift	472.370	444
		4. Vandudgift	99.597	76
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	694.870	590
307		Mellemregning med boligadministrator	2.406.255	2.940
307		Forsikringsager	8.062	
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	3.109.186	3.530
310		Aktiver i alt	3.109.186	3.530
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	468.769	764
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	654.363	662
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	307.507	436
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	1.430.639	1.862
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	1.430.639	1.862
Langfristet gæld				
414		Deposita	578.373	551
417		Langfristet gæld i alt	578.373	551
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	426.000	426
419		Aconto vandbidrag	92.430	95
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
423	13	Forudbetalt leje	37.635	42
425	14	Anden gæld	544.109	554
426		Kortfristet gæld i alt	1.100.175	1.117
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.109.186	3.530

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 01-01-15 (1.000 kr.)
1	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER			
		Leje af viceværtslokale	0	0	0
		Trappevask	7.000	0	0
		Snerydning	176.068	130	126
		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	0	0	2
		Skorstensfejning	0	2	0
		Vagtordning	2.499	2	3
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	185.567	134	131
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	23.771	13	20
		Kompletterende bygningsdele	46.142	62	50
		Overflader	1.617	13	40
		VVS-anlæg	82.200	101	110
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	47.216	48	40
		Inventar	0	14	0
		Øvrige dele	21.800	-10	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	222.746	242	260
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	-17.159	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	79.258	15	139
		PPV-Kompletterende bygningsdele	233.518	321	196
		PPV-Overflader	109.059	350	18
		PPV-VVS-anlæg	176.096	163	6
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	70.117	10	0
		PPV-Inventar	26.455	15	124
		PPV-Øvrige dele	57.922	62	0
			735.266	936	484
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-735.266	-936	-484
		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 01-01-15 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	57.786	65	50
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-57.786	-65	-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	731	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	114.559	143	52
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	496	0	0
		El - tomme lejligheder	9.857	15	10
		Heraf dækket af henlæggelser	-125.644	-158	-62
		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	1.296.167	1.244	2.616
		Kapitalafgift (lejeart 10)	936.923	966	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	354.243	354	0
		Leje - særlige lejemål	25.025	43	42
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	2.612.358	2.606	2.658
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud	0	0	0
		Elbidrag	0	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler	0	1	1
		Særligt varmebidrag	74.438	75	76
		Underbringelser	0	0	0
		Indtægt/udgift forsikring	0	0	0
		Modtagne erstatninger	0	0	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	74.438	76	77

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	83.919	18
		Tilgodehavende indflyttere	33.702	40
		Tilgodehavende fraflyttere	288.676	298
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-304.118	-286
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	102.179	70

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	764.269	1.352
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-769.584	-936
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	275.000	325
		Overført overskud	199.084	24
		SALDO ULTIMO	468.769	764
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	662.149	677
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-57.786	-65
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	50.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	654.363	662
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	435.642	607
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-125.644	-158
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-2.491	-14
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	307.507	436

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
12	407	UNDERSKUD		
		Årets resultat	0	0
		Overført overskud	0	0
		UNDERSKUD IALT	0	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	37.635	28
		Forudbetalt leje indflyttere	0	15
		FORUDBETALT LEJE I ALT	37.635	42

14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	28.300	7
		Kreditor (samlekonto)	25.685	80
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	7.000	2
		Ikke-afregnet boligsikring	60.152	55
		Ikke-afregnet kapitalafkast	374.401	402
		Diverse kreditorer	44.689	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	3.883	1
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	544.109	554

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	1.717	1.729	1.727
Variable udgifter	463	555	687
Henlæggelser	325	375	325
Samlede ordinære udgifter	2.505	2.659	2.740
Ekstraordinære udgifter	18	44	50
Udgifter i alt	2.523	2.703	2.790
Årets resultat overført	199	24	0
Udgifter og årets resultat i alt	2.722	2.726	2.790
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	2.612	2.606	2.658
Renter	35	45	56
Andre ordinære indtægter	74	76	77
Ordinære indtægter	2.722	2.726	2.790
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	2.722	2.726	2.790

Balance

Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	703
Mellemregning med boligadministrator	2.406
Aktiver i alt	3.109
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	1.431
Underskud	0
Deposita	578
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.100
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.109