

Iserit A/S

**Afdeling
167**

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 167
Ibrugtagningsår 1998-2010
Antal lejemål 168
Boligtype Fler-familiehuse

	<u>01-01-2012</u>	<u>31-12-2012</u>
Boligareal	15.240	15.342
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Qenertunnguanut, Timerlia, Akunnerit , 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 reviews 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 167

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 167 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 10175 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 8162 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.

Lejeindtægten ligger i år 2012 på kr. 489 pr. m².

Lejeindtægten er steget med 240 t.kr. i forhold til sidste år.

Balanceresultat påvirket ikke afdelingens formue

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 43,7%, offentlig og andre faste udgifter: 4,6%, afdelingens energiforbrug 5,6%, adm.bidrag og revision 10%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 16,3%, almindelig vedligeholdelse 6,4%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 11,6%. Andre poster: 1,4 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2012 består afdelingen af 168 lejemaal, svarende til 15342,38 m²

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 13 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 229 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser

Der har været 21 indflytninger i afdelingen og 21 fraflytninger.

Udgifterne til tomme boliger er 69 tus.kr. Det er en stigning på 11 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1221 tus. kr., hvilket er 55 tus. kr. mere end budgetteret.

Det har ikke været muligt at henlægge fuldt ud til planlagt periodisk vedligeholdelse, normalstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed
Den samlede henlæggelse udgør i alt 894 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2012 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 148 tus.kr.

Afdelingen har en god økonomi.

Huslejen er forhøjet med 3,8 pct. i 2013 .

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:

Skimmelsvampundersøgelse

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 167

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	3.347.604	3.345	3.268
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	118.968	118	100
110		Forsikringer	236.208	227	229
111		Afdelingens energiforbrug	436.127	374	300
112		Administration	768.480	768	769
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.907.386	4.832	4.665
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	835.784	794	428
114	1	Fremmede tjenesteydelser	416.922	481	393
115	2	Almindelig vedligeholdelse	493.579	389	489
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	94.184	14	272
		Variable udgifter i alt	1.840.470	1.678	1.582
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	738.519	713	1.000
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	130.000	100	130
123		Henlagt til tab ved fraflytning	25.000	33	25
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	893.519	846	1.155
		Samlede ordinære udgifter	7.641.375	7.356	7.402

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			0
		2. Heraf dækker henlæggelser	-1.001		0
			1.001	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	13.206	58	40
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	3.200	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
					0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	16.406	58	40
139		Udgifter i alt	7.657.781	7.414	7.442
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	7.657.781	7.414	7.442
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	7.509.492	7.269	7.285
202		Renter	148.289	145	158
203.9	7	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.	0	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	0	0
209		Indtægter i alt	7.657.781	7.414	7.442

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	55.006	66
		2. Deposita lån	67.669	107
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	5
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	122.674	177
307		Mellemregning med boligadministrator	10.174.578	9.949
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	10.297.252	10.127
310		Aktiver i alt	10.297.252	10.127
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.481.965	5.342
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	1.312.548	1.311
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.367.081	1.410
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	8.161.594	8.064
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	8.161.594	8.064
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.877.021	1.868
417		Langfristet gæld i alt	1.877.021	1.868
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	0	0
419		Aconto vandbidrag	0	0
423	13	Forudbetalt leje	50.302	54
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	14	Anden gæld	208.336	140
426		Kortfristet gæld i alt	258.638	194
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.297.252	10.127

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			
		Trappevask	216.000	264	0
		Snerydning	200.812	216	388
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	110	1	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	0	0	5
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	416.922	481	393
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	4	10
		Kompletterende bygningsdele	194.734	55	85
		Overflader	27.095	65	60
		VVS-anlæg	126.298	108	70
		El-anlæg og mekaniske anlæg	100.719	139	125
		Inventar	1.120	9	90
		Øvrige dele	43.613	9	49
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	493.579	389	489
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	24.756	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	191.870	55	273
		PPV-Overflader	146.990	80	54
		PPV-VVS-anlæg	39.241	44	114
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	93.184	23	49
		PPV-Inventar	34.508	18	58
		PPV-Øvrige dele	68.227	11	0
			598.776	231	547
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-598.776	-231	-547
		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	128.786	90	130
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-128.786	-90	-130
		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	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	40.188	20	30
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	7.353	13	0
		EI - tomme lejligheder	21.846	25	15
		Heraf dækket af henlæggelser	-69.386	-58	-45
		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	3.399.840	3.162	7.285
		Kapitalafgift (lejeart 10)	3.347.604	3.345	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	762.048	762	0
		Leje - særlige lejemål	0	0	0
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	7.509.492	7.269	7.285
7	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.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	25.946	28
		Tilgodehavende indflyttere	38.335	34
		Tilgodehavende fraflyttere	180.573	180
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-189.849	-177
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	55.006	66

HENLÆGSELSE

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	5.342.223	4.860
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-598.776	-231
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	738.519	713
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	5.481.965	5.342

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	1.311.333	1.301
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-128.786	-90
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	130.000	100
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.312.548	1.311

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	1.410.466	1.436
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-69.386	-58
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	1.001	0
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	25.000	33
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.367.081	1.410

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	5.430	5
		Forudbetalt leje	44.872	47
		Forudbetalt leje indflyttere	0	1
		FORUDBETALT LEJE I ALT	50.302	54
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	51.400	9
		Kreditor (samlekonto)	140.007	99
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	5.000	5
		Diverse kreditorer	7.000	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	4.929	20
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	208.336	140

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	4.907	4.832	4.665
Variable udgifter	1.840	1.678	1.582
Henlæggelser	894	846	1.155
Samlede ordinære udgifter	7.641	7.356	7.402
Ekstraordinære udgifter	16	58	40
Udgifter i alt	7.658	7.414	7.442
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	7.658	7.414	7.442
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	7.509	7.269	7.285
Renter	148	145	158
Andre ordinære indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter	7.658	7.414	7.442
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	7.658	7.414	7.442

Balance

Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	123
Mellemregning med boligadministrator	10.175
Aktiver i alt	10.297
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	8.162
Underskud	0
Deposita	1.877
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	259
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.297