

Iserit A/S

**Afdeling
190**

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	190
Ibrugtagningsår	2011
Antal lejemål	72
Boligtype	Fler-familiehuse

	<u>01-01-2013</u>	<u>31-12-2013</u>
--	-------------------	-------------------

Boligareal	6.220	6.220
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Pisissia, Nuuk.

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring	kr. pr. m2	15,82
---------------------------------	------------	-------

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Jan C. Hansen	formand
Henriette L. Boller	bestyrelsesmedlem
Lis Larsen	bestyrelsesmedlem
Birthe M. Hansen	suppleant
Marie Møller	suppleant

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 190

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 190 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
Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2013

Boligafdelingen har et overskud på 104 tus. kr. en positiv mellemregning på 2010 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 549 tus. kr.

Årets resultat svarer til 3,2 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2013 på kr. 521 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 79 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 44,2%, offentlig og andre faste udgifter: 5,7%, afdelingens energiforbrug 9,3%, adm.bidrag og revision 10,5%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 9,7%, almindelig vedligeholdelse 4,4%, diverse udgifter,herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0,5%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 12,9%. Andre poster: 2,3 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2013 består afdelingen af 72 lejemål,svarende til 6220 m2.

Resultatet er påvirket positivt af at det har være muligt at reducere hensættelsen til tab med 5 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 76 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 4 indflytninger i afdelingen og 4 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 13 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.27 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 275 tus. kr., hvilket er 109 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 410 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2013 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 16 tus.kr.

Med et overskud og en formue må afdelingens økonomi vurderes som udmærket

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 udbedningsarbejder, 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 190

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	1.399.584	1.400	1.400
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	82.000	97	61
110		Forsikringer	98.399	96	93
111		Afdelingens energiforbrug	296.652	317	150
112		Administration	333.792	333	334
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.210.427	2.243	2.038
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	42.413	33	125
114	1	Fremmede tjenesteydelser	266.710	304	266
115	2	Almindelig vedligeholdelse	140.492	162	155
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalstandsættelse ved fraflytning	0	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	23.382	35	150
		Variable udgifter i alt	472.997	533	696
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	350.000	300	350
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	30.000	30	30
123		Henlagt til tab ved fraflytning	30.000	30	30
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	410.000	360	410
		Samlede ordinære udgifter	3.093.425	3.136	3.144

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	0		0
		2. Heraf dækker henlæggelser	0	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	69.000	0	69
133		Hensat tab debitorer	0	0	45
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	69.000	0	114
139		Udgifter i alt	3.162.425	3.136	3.258
140		Årets resultat overført	103.681	57	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	3.266.105	3.193	3.258
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	3.242.064	3.163	3.247
202		Renter	16.456	9	10
203.9	7	Andre ordinære indtægter	2.738	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.	4.847	21	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	4.847	21	0
209		Indtægter i alt	3.266.105	3.193	3.258

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
303		Forbedringer	0	0
305	8	1. Leje inkl. varme	6.521	5
		2. Deposita lån	7.528	9
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	0
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	14.049	14
307		Mellemregning med boligadministrator	2.010.497	987
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	2.024.546	1.001
310		Aktiver i alt	2.024.546	1.001
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	465.262	223
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	49.847	23
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	34.203	17
406		Andre henlæggelser	0	
		Henlæggelser i alt	549.313	263
407	12	Underskud	0	-149
		Henlæggelser - underskud	549.313	114
Langfristet gæld				
414		Deposita	743.352	739
417		Langfristet gæld i alt	743.352	739
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	0	0
419		Aconto vandbidrag	0	0
423	13	Forudbetalt leje	34.976	24
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	14	Anden gæld	696.905	125
426		Kortfristet gæld i alt	731.881	148
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	2.024.546	1.001

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 31-12-13 (1.000 kr.)
1	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER			
		Leje af viceværtslokale	0	0	0
		Trappevask	220.649	260	0
		Snerydning	43.200	43	265
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	1
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	0	0	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	2.861	0	0
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	266.710	304	266
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	0	10
		Kompletterende bygningsdele	56.583	80	20
		Overflader	800	2	20
		VVS-anlæg	66.184	27	40
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	14.515	37	40
		Inventar	3.210	0	15
		Øvrige dele	-800	16	10
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	140.492	162	155
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	21.551	17	0
		PPV-Overflader	7.771	0	0
		PPV-VVS-anlæg	19.536	15	0
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	62.315	41	0
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	19.466		198
			130.639	77	198
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-130.639	-77	-198
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	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 31-12-13 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	3.547	7	30
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-3.547	-7	-30
		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	1.982	1	0
		Lejetab - tomme lejligheder	4.621	31	171
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	20
		Vandafgift - tomme lejligheder	5.028	7	0
		EI - tomme lejligheder	1.274	1	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-12.905	-40	-191
		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 10)	1.515.888	1.437	3.247
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.399.584	1.400	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	326.592	327	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	3.242.064	3.163	3.247
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	2.738	0	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	2.738	0	0

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	6.914	5
		Tilgodehavende indflyttere	0	3
		Tilgodehavende fraflyttere	16.515	18
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-16.907	-22
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	6.521	5

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	222.548	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-130.639	-77
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	350.000	300
		Overført overskud	23.353	0
		SALDO ULTIMO	465.262	223

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	23.394	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-3.547	-7
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	30.000	30
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	49.847	23

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	17.108	0
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-12.905	-13
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	0	0
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	30.000	30
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	34.203	17

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-13	Regnskab 31-12-12 (1.000 kr.)
12	407	UNDERSKUD		
		Overført saldo	149.328	0
		Arets resultat	-149.328	0
		Overført overskud	0	0
		UNDERSKUD I ALT	0	0

	Primo	Afdrag	Arets underskud	Ultimo
Underskud vedrørende 2011	0	0	206.135	206.135
Underskud vedrørende 2011	206.135	-56.807	0	149.328
Underskud vedrørende 2011	149.328	-149.328	0	0

			-80.328	
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	34.976	24
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	34.976	24

14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	11.200	12
		Kreditor (samlekonto)	71.882	106
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	23.463	0
		Ikke-afregnet kapitalafkast	583.160	0
		Diverse kreditorer	7.200	7
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsaf. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	696.905	125

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	2.210	2.243	2.038
Variable udgifter	473	533	696
Henlæggelser	410	360	410
Samlede ordinære udgifter	3.093	3.136	3.144
Ekstraordinære udgifter	69	0	114
Udgifter i alt	3.162	3.136	3.258
Årets resultat overført	104	57	0
Udgifter og årets resultat i alt	3.266	3.193	3.258
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	3.242	3.163	3.247
Renter	16	9	10
Andre ordinære indtægter	3	0	0
Ordinære indtægter	3.261	3.172	3.258
Andre indtægter	5	21	0
Indtægter i alt	3.266	3.193	3.258

Balance

Specifikation	Regnskab 2013 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	14
Mellemregning med boligadministrator	2.010
Aktiver i alt	2.025
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	549
Underskud	0
Deposita	743
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	732
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	2.025