

Iserit A/S

**Afdeling
228**

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 228
Ibrugtagningsår 0
Antal lejemål 130
Bolitgype En-familiehuse

01-01-2012 31-12-2012

Boligareal 9.046 8.802
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål i: Avannarliit, Niels Hammekensvej, Gertrud Raskvej
& bygderne, 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 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 bygningssejer og lejere i boligafdeling 228

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 228 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


Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2012

Boligafdelingen har et balanceresultat på 0 tus.kr. en positiv mellemregning på 2577 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 1669 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.

Lejeindtægten ligger i år 2012 på kr. 638 pr. m².

Lejeindtægten er steget med 89 t.kr. i forhold til sidste år.

Balanceresultat påvirket ikke afdelingens formue.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 21%, offentlig og andre faste udgifter: 2,4%, afdelingens energiforbrug 3,9%, adm.bidrag og revision 10,5%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: -0,2%, almindelig vedligeholdelse 26,2%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 22%. Andre poster: 13,9 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2012 består afdelingen af 130 lejemål, svarende til 8802,2 m²

Resultatet er påvirket negativt af at det har været nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 146 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 380 rykkerskrivelser og foretaget 2 udsættelser

Der har været 15 indflytninger i afdelingen og 22 fraflytninger.

Udgifterne til tomme boliger er 926 tus.kr. Det er en stigning på 334 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 2537 tus. kr., hvilket er 18 tus. kr. mere end budgetteret.

Grundet den dårlige økonomi har det ikke været muligt at henlægge fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed Den samlede henlæggelse udgør i alt 1252 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2012 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 36 tus.kr.

Afdelingen har en dårlig økonomi.

Huslejen er forhøjet med 3,3 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:

Skimmelsvamprenovering på Manngua

Udskiftning af olietanke i krybekældre - afd. 228

Etablering af ventilation i kældrene i Qullilerfik

Renovering af klimaskærme i Niels Hammkensvej 2-8

Partiel renovering af en-familiehuse i Nuuk

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.

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 228

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	1.191.104	1.212	1.226
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	-1.978	23	16
110		Forsikringer	140.287	154	151
111		Afdelingens energiforbrug	224.209	205	215
112		Administration	596.666	613	669
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.150.288	2.207	2.277
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	14.138	0	0
114	1	Fremmede tjenesteydelser	-26.053	11	0
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.489.678	1.077	1.204
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	19.349	10	165
		Variable udgifter i alt	1.497.112	1.097	1.369
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	796.836	1.500	1.800
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	145.000	145	145
123		Henlagt til tab ved fraflytning	310.000	310	310
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	1.251.836	1.955	2.255
		Samlede ordinære udgifter	4.899.236	5.260	5.902

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	615.519	93	0
130		1. Tab ved fraflytninger	-285		
		2. Heraf dækker henlæggelser	285	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	146.428	153	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	9.400	27	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	771.347	273	0
139		Udgifter i alt	5.670.584	5.533	5.902
140		Årets resultat overført	0	34	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	5.670.584	5.567	5.902
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	5.618.431	5.529	5.855
202		Renter	36.133	38	46
203.9	7	Andre ordinære indtægter	16.020	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	5.670.584	5.567	5.902

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	136.040	185
		2. Deposita lån	30.654	62
		3. Varmeudgift	593.167	628
		4. Vandudgift	83.706	66
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	8
		7. Diverse tilgodehavender	1.550	0
		Tilgodehavende i alt	845.117	949
307		Mellemregning med boligadministrator	2.577.136	2.455
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	3.422.253	3.405
310		Aktiver i alt	3.422.253	3.405
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.480.469	1.621
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	188.310	154
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	1.668.780	1.775
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	1.668.780	1.775
Langfristet gæld				
414		Deposita	592.614	655
417		Langfristet gæld i alt	592.614	655
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	659.540	536
419		Aconto vandbidrag	107.215	110
423	13	Forudbetalt leje	90.603	116
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	14	Anden gæld	303.502	214
426		Kortfristet gæld i alt	1.160.860	975
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.422.253	3.405

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			
		Leje af viceværtslokale	0	0	0
		Trappevask	0	0	0
		Snerydning	0	0	0
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	2.340	0	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	0	0	0
		Brændstof maskiner	-32.373	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	2.030	11	0
		Vagtordning	1.950	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	-26.053	11	0
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	46.935	58	55
		Kompletterende bygningsdele	311.103	178	310
		Overflader	81.367	113	80
		VVS-anlæg	821.415	625	615
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	110.143	75	60
		Inventar	10.192	3	84
		Øvrige dele	108.522	23	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.489.678	1.077	1.204
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	179.921	246	241
		PPV-Overflader	481.301	331	428
		PPV-VVS-anlæg	168.958	188	406
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	56.966	159	96
		PPV-Inventar	1.294	18	0
		PPV-Øvrige dele	48.550	58	0
			936.990	1.000	1.170
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-936.990	-1.000	-1.170
		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	110.748	68	145
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-110.748	-68	-145
		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	85.952	61	0
		Lejetab - tomme lejligheder	805.452	500	250
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	4.165	11	0
		EI - tomme lejligheder	30.235	20	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-310.285	-499	-250
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	615.519	93	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1)	3.837.092	3.711	5.855
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.191.104	1.212	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	590.235	606	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	5.618.431	5.529	5.855
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	16.020	0	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	16.020	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	129.641	181
		Tilgodehavende indflyttere	37.784	36
		Tilgodehavende fraflyttere	1.274.468	1.127
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.305.853	-1.159
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	136.040	185

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	1.620.623	1.086
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-936.990	-1.000
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	796.836	1.500
		Overført overskud	0	34
		SALDO ULTIMO	1.480.469	1.621
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	154.058	77
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-110.748	-68
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	145.000	145
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	188.310	154
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	0	195
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-310.285	-499
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	285	-7
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	310.000	310
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0

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	7.251	5
		Forudbetalt leje	77.247	104
		Forudbetalt leje indflyttere	6.106	6
		FORUDBETALT LEJE I ALT	90.603	116
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	124.100	24
		Kreditor (samlekonto)	126.552	118
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	10.000	10
		Diverse kreditorer	7.000	12
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	35.850	50
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	303.502	214

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	2.150	2.207	2.277
Variable udgifter	1.497	1.097	1.369
Henlæggelser	1.252	1.955	2.255
Samlede ordinære udgifter	4.899	5.260	5.902
Ekstraordinære udgifter	771	273	0
Udgifter i alt	5.671	5.533	5.902
Årets resultat overført	0	34	0
Udgifter og årets resultat i alt	5.671	5.567	5.902
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	5.618	5.529	5.855
Renter	36	38	46
Andre ordinære indtægter	16	0	0
Ordinære indtægter	5.671	5.567	5.902
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	5.671	5.567	5.902

Balance

Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	845
Mellemregning med boligadministrator	2.577
Aktiver i alt	3.422
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	1.669
Underskud	0
Deposita	593
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.161
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.422