

Iserit A/S

**Afdeling
228**

Årsrapport 2014

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2014

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2014	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2014	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2014	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer	Kommuneqarfik Sermersooq		
Administrator	Iserit A/S		
Afdelingsnummer	228		
Ibrugtagningsår	0		
Antal lejermål	127		
Boligtype	En-familiehuse		

	<u>01-01-2014</u>	<u>31-12-2014</u>
--	-------------------	-------------------

Boligareal	8.802	8.487
Administrationsvederlagssats pr. lejermål		4.536

Afdelingen består af lejermål i: Avannarliit, Niels Hammekensvej, Gertrud Raskvej
& bygderne, Nuuk

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring	kr. pr. m2	24,00
---------------------------------	------------	-------

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 bygningssejer i boligafdeling 228

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 228 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014. 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.

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 2014 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 25. februar 2015


Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2014

Boligafdelingen har et overskud på 70 tus. kr. en positiv mellemregning på 1968 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 705 tus. kr.

Årets resultat svarer til 1 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2014 på kr. 697 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 274 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 18,5%, offentlig og andre faste udgifter: 3,6%, afdelingens energiforbrug 3,7%, adm.bidrag og revision 9,6%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 0,4%, almindelig vedligeholdelse 12,2%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 43,1%. Andre poster: 8,5 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2014 består afdelingen af 127 lejemål, svarende til 8487,2 m2

Der i løbet af året udskrevet 445 rykkerskrivelser og foretaget 3 udsættelser

Der har været 32 indflytninger i afdelingen og 39 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 647 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.305 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 3577 tus. kr., hvilket er 189 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 2595 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2014 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 30 tus.kr.

Huslejen er uændret i 2015 .

Kommunen har i året ydet i alt 9998 tus. kr. til reinvesteringsarbejder. Heraf har afdelingen modtaget i alt 193 tus. kr.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2013 svarer til det aflagte regnskab for år 2013. 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 2014 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 01-01-14 31-12-14	Regnskab 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)	Budget 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	1.112.747	1.143	1.190
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	9.470	6	8
110		Forsikringer	211.097	139	141
111		Afdelingens energiforbrug	223.816	194	215
112		Administration	581.179	588	597
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.138.309	2.070	2.150
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	0	22	5
114	1	Fremmede tjenesteydelser	24.089	17	31
115	2	Almindelig vedligeholdelse	738.303	887	1.160
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	18.740	13	121
		Variable udgifter i alt	781.132	938	1.317
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	2.150.000	1.568	2.150
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	145.000	145	145
123		Henlagt til tab ved fraflytning	300.000	310	300
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	2.595.000	2.023	2.595
		Samlede ordinære udgifter	5.514.441	5.032	6.062

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-14 31-12-14	Regnskab 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)	Budget 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	494.889	644	0
130		1. Tab ved fraflytninger	147.405		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-147.405	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	85	150
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	0	15
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	494.889	729	165
139		Udgifter i alt	6.009.330	5.761	6.227
140		Årets resultat overført	69.973	0	3
220		Udgifter og årets resultat i alt	6.079.304	5.761	6.230
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	5.912.034	5.638	6.187
202		Renter	30.434	39	43
203.9	7	Andre ordinære indtægter	74.992	84	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.	61.844	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	61.844	0	0
209		Indtægter i alt	6.079.304	5.761	6.230

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	185.608	151
		2. Deposita lån	114.760	71
		3. Varmeudgift	703.811	679
		4. Vandudgift	98.965	85
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	1.748	0
		7. Diverse tilgodehavender	0	2
		Tilgodehavende i alt	1.104.892	987
307		Mellemregning med boligadministrator	1.967.908	2.965
307		Forsikringsager	106.430	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	3.179.229	3.952
310		Aktiver i alt	3.179.229	3.952
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	410.114	963
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	225.128	215
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	69.973	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	705.215	1.179
407		Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	705.215	1.179
Langfristet gæld				
414		Deposita	835.483	675
417		Langfristet gæld i alt	835.483	675
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	744.383	753
419		Aconto vandbidrag	107.400	107
423	12	Forudbetalt leje	57.515	82
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	13	Anden gæld	729.233	1.156
426		Kortfristet gæld i alt	1.638.531	2.099
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.179.229	3.952

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-14 31-12-14	Regnskab 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)	Budget 01-01-14 31-12-14 (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	0	0	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	0	0	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	18.890	12	29
		Vagtordning	5.199	5	2
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	24.089	17	31
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	14.223	2	55
		Kompletterende bygningsdele	276.958	126	215
		Overflader	6.283	53	60
		VVS-anlæg	346.712	577	675
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	76.327	158	65
		Inventar	0	34	90
		Øvrige dele	17.800	-63	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	738.303	887	1.160
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	7.240	228	211
		PPV-Kompletterende bygningsdele	739.130	616	372
		PPV-Overflader	614.568	368	558
		PPV-VVS-anlæg	840.982	238	132
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	216.983	82	130
		PPV-Inventar	54.629	454	253
		PPV-Øvrige dele	229.745	99	427
			2.703.277	2.085	2.083
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-2.703.277	-2.085	-2.083
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	0

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-14 31-12-14	Regnskab 01-01-13 31-12-13 (1.000 kr.)	Budget 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	135.366	118	145
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-135.366	-118	-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	31.042	107	0
		Lejetab - tomme lejligheder	564.973	809	945
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	10.497	8	0
		EI - tomme lejligheder	40.973	28	35
		Heraf dækket af henlæggelser	-152.595	-308	-980
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	494.889	644	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	4.225.483	3.914	6.187
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.112.747	1.143	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	573.804	581	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	5.912.034	5.638	6.187
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	74.992	84	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	74.992	84	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	182.971	138
		Tilgodehavende indflyttere	26.716	31
		Tilgodehavende fraflyttere	1.304.557	1.372
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.328.637	-1.390
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	185.608	151

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	963.392	1.480
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-2.703.277	-2.085
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	2.150.000	1.568
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	410.114	963

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	215.493	188
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-135.366	-118
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	145.000	145
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	225.128	215

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	0	0
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-152.595	-308
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-147.405	-2
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	300.000	310
		Overført overskud	69.973	0
		SALDO ULTIMO	69.973	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
12	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	51.409	76
		Forudbetalt leje indflyttere	6.106	6
		FORUDBETALT LEJE I ALT	57.515	82
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	69.900	52
		Kreditor (samlekonto)	78.298	518
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	15.000	5
		Ikke-afregnet boligsikring	77.460	74
		Ikke-afregnet kapitalafkast	458.419	466
		Diverse kreditorer	7.375	7
		Afsluttede varmeregnskaber	-9.097	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	31.877	32
		Periodeafgrænsningsposter	0	2
		ANDEN GÆLD I ALT	729.233	1.156

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2014 (1.000 kr.)	Regnskab 2013 (1.000 kr.)	Budget 2014 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	2.138	2.070	2.150
Variable udgifter	781	938	1.317
Henlæggelser	2.595	2.023	2.595
Samlede ordinære udgifter	5.514	5.032	6.062
Ekstraordinære udgifter	495	729	165
Udgifter i alt	6.009	5.761	6.227
Årets resultat overført	70	0	3
Udgifter og årets resultat i alt	6.079	5.761	6.230
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	5.912	5.638	6.187
Renter	30	39	43
Andre ordinære indtægter	75	84	0
Ordinære indtægter	6.017	5.761	6.230
Andre indtægter	62	0	0
Indtægter i alt	6.079	5.761	6.230

Balance

Specifikation	Regnskab 2014 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	1.211
Mellemregning med boligadministrator	1.968
Aktiver i alt	3.179
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	705
Underskud	0
Deposita	835
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.639
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.179