

Iserit A/S

**Afdeling
378**

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 378
Ibrugtagningsår 0
Antal lejemål 211
Bolitgype Fler-familiehuse

01-01-2012 31-12-2012

Boligareal 13.013 13.194
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål i: Tasiilaq

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



Torben Kortegaard

I orben Kortegaard

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til bygningsejer og lejere i boligafdeling 378

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 378 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 overskud på 1339 tus. kr. en positiv mellemregning på 16161 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 12609 tus. kr.

Årets resultat svarer til 16 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2012 på kr. 650 pr. m2.
Lejeindtægten er faldet med 362 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 35,2%, offentlig og andre faste udgifter: 3,4%, afdelingens energiforbrug 3%, adm.bidrag og revision 12,6%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 7%, almindelig vedligeholdelse 10%, diverse udgifter,herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 28,2%. Andre poster: 0,2 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2012 består afdelingen af 211 lejemål,svarende til 13194,4 m2

Resultatet er påvirket positivt af at det har være muligt at reducere hensættelsen til tab med 143 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 694 rykkerskrivelser og foretaget 10 udsættelser

Der har været 49 indflytninger i afdelingen og 45 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 205 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.167 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 2989 tus. kr., hvilket er 125 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 2150 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2012 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 224 tus.kr.

Med et overskud og en formue må afdelingens økonomi vurderes som udmærket.
Huslejen er nedsat med 6 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:

Vedligeholdelseefterslæb Tasiilaq by - 2012
Herudover er der udført en række arbejder på grundlag af midler fra kommunens bygdepulje

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 378

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	2.689.904	2.678	2.722
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	60.335	143	950
110		Forsikringer	201.795	195	200
111		Afdelingens energiforbrug	231.318	201	1
112		Administration	960.504	962	1.014
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.143.855	4.179	4.886
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	537.196	470	660
114	1	Fremmede tjenesteydelser	0	52	0
115	2	Almindelig vedligeholdelse	767.813	530	900
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	22.831	18	363
		Variable udgifter i alt	1.327.840	1.070	1.923
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.800.000	1.800	1.800
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	150.000	150	150
123		Henlagt til tab ved fraflytning	200.000	190	200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	2.150.000	2.140	2.150
		Samlede ordinære udgifter	7.621.695	7.389	8.960

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	17.706		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-17.706	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	69	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	0	69	0
139		Udgifter i alt	7.621.695	7.458	8.960
140		Årets resultat overført	1.339.268	1.700	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	8.960.964	9.159	8.960
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	8.579.984	8.942	8.673
202		Renter	224.153	209	287
203.9	7	Andre ordinære indtægter	14.046	8	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.	142.781	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	142.781	0	0
209		Indtægter i alt	8.960.964	9.159	8.960

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
AKTIVER				
305	8	Tilgodehavende		
		1. Leje inkl. varme	251.083	276
		2. Deposita lån	234.405	234
		3. Varmeudgift	3.627.325	3.774
		4. Vandudgift	462.015	307
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	10.968	13
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	4.585.797	4.604
307		Mellemregning med boligadministrator	16.161.003	13.595
307		Mellemregning med kommunen	0	0
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	20.746.800	18.199
310		Aktiver i alt	20.746.800	18.199
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	12.437.457	11.185
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	110.152	295
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	61.199	84
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	12.608.808	11.563
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	12.608.808	11.563
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.890.573	1.800
417		Langfristet gæld i alt	1.890.573	1.800
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	3.587.235	2.535
419		Aconto vandbidrag	629.625	630
423	13	Forudbetalt leje	564.644	293
425	14	Anden gæld	1.465.915	1.377
426		Kortfristet gæld i alt	6.247.419	4.835
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	20.746.800	18.199

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	0	0	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	0	0	0
		Brændstof maskiner	0	42	0
		Rengøringsartikler	0	1	0
		Skorstensfejning	0	9	0
		Vagtordning	0	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	0	52	0
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	5.018	1	50
		Kompletterende bygningsdele	192.340	45	200
		Overflader	87.280	77	50
		VVS-anlæg	152.031	118	350
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	186.699	183	100
		Inventar	0	0	150
		Øvrige dele	144.445	107	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	767.813	530	900
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	76	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	311.687	235	156
		PPV-Overflader	802.993	1.073	1.141
		PPV-VVS-anlæg	646.119	66	392
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	27.601	116	125
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	98.382	82	0
			1.886.783	1.648	1.814
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.886.783	-1.648	-1.814
		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	334.621	283	150
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-334.621	-283	-150
		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	-7	0
		Lejetab - tomme lejligheder	178.771	348	250
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	-1.750	4	0
		EI - tomme lejligheder	27.678	26	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-204.698	-372	-250
		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	4.936.008	5.309	8.673
		Kapitalafgift (lejeart 10)	2.689.904	2.678	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	954.072	955	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	8.579.984	8.942	8.673
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	10	0
		Diverse	14.046	-2	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	14.046	8	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	145.563	405
		Tilgodehavende indflyttere	60.607	49
		Tilgodehavende fraflyttere	2.761.240	2.680
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-2.716.328	-2.859
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	251.083	276

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	11.184.971	9.332
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-1.886.783	-1.648
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.800.000	1.800
		Overført overskud	1.339.268	1.700
		SALDO ULTIMO	12.437.457	11.185

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	294.774	428
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-334.621	-283
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	150.000	150
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	110.152	295

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	83.603	265
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-204.698	-372
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-17.706	0
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	200.000	190
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	61.199	84

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
12	407	UNDERSKUD		
		Overført saldo	0	0
		Årets resultat	1.339.268	1.700
		Overført overskud	-1.339.268	-1.700
		UNDERSKUD IALT	0	0
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	10.708	2
		Forudbetalt leje	553.936	289
		Forudbetalt leje indflyttere	0	1
		FORUDBETALT LEJE I ALT	564.644	293
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	220.850	102
		Kreditor (samlekonto)	265.861	284
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	46.380	58
		Diverse kreditorer	932.825	933
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	1.465.915	1.377

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	4.144	4.179	4.886
Variable udgifter	1.328	1.070	1.923
Henlæggelser	2.150	2.140	2.150
Samlede ordinære udgifter	7.622	7.389	8.960
Ekstraordinære udgifter	0	69	0
Udgifter i alt	7.622	7.458	8.960
Årets resultat overført	1.339	1.700	0
Udgifter og årets resultat i alt	8.961	9.159	8.960
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	8.580	8.942	8.673
Renter	224	209	287
Andre ordinære indtægter	14	8	0
Ordinære indtægter	8.818	9.159	8.960
Andre indtægter	143	0	0
Indtægter i alt	8.961	9.159	8.960

Balance

Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	4.586
Mellemregning med boligadministrator	16.161
Mellemregning med kommunen	0
Aktiver i alt	20.747
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	12.609
Underskud	0
Deposita	1.891
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	6.247
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	20.747