

Iserit A/S

**Afdeling
378**

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	378		
Ibrugtagningsår	0		
Antal lejemaal	220		
Boligtype	Fler-familiehuse		
		<u>01-01-2014</u>	<u>31-12-2014</u>
Boligareal		13.194	14.263
Administrationsvederlagssats pr. lejemaal			4.536

Afdelingen består af lejemaal i: Tasiilaq

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 bygningsejer i boligafdeling 378

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 378 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.

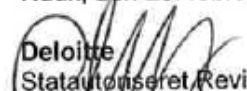
Konklusion

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 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 697 tus. kr. en positiv mellemregning på 15933 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 11709 tus. kr.

Årets resultat svarer til 8 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2014 på kr. 619 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 674 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 34,9%, offentlig og andre faste udgifter: 7,8%, afdelingens energiforbrug 2%, adm.bidrag og revision 11,9%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 3,4%, almindelig vedligeholdelse 10,9%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 28,3%. Andre poster: 0,4 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2014 består afdelingen af 220 lejemål, svarende til 14262,8 m2

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 22 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 641 rykkerskrivelser og foretaget 1 udsættelser

Der har været 51 indflytninger i afdelingen og 42 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 133 tus.kr. Det er en stigning på 58 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 5364 tus. kr., hvilket er 1656 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 2387 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2014 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 247 tus.kr.

Med et overskud og en formue må afdelingens økonomi vurderes som udmærket.
Huslejen er uændret i 2015 .

Kommunen har i året ydet i alt 9998 tus. kr. til reinvesteringsarbejder. Heraf har afdelingen modtaget i alt 519 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. Depositatalån 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 01-01-14 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	2.942.232	2.704	2.713
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	340.789	230	200
110		Forsikringer	316.432	209	211
111		Afdelingens energiforbrug	175.112	274	236
112		Administration	1.005.295	961	964
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.779.860	4.377	4.324
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	293.687	567	603
114	1	Fremmede tjenesteydelser	0	20	40
115	2	Almindelig vedligeholdelse	919.491	699	750
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	13.907	60	214
		Variable udgifter i alt	1.227.085	1.346	1.607
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.900.000	1.900	1.900
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	287.000	150	287
123		Henlagt til tab ved fraflytning	200.000	200	200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	2.387.000	2.250	2.387
		Samlede ordinære udgifter	8.393.945	7.973	8.318

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	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	18.485		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-18.485	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	21.945	0	100
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	21.945	0	100
139		Udgifter i alt	8.415.890	7.973	8.418
140		Årets resultat overført	696.528	712	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	9.112.418	8.685	8.418
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	8.825.694	8.152	8.157
202		Renter	246.521	253	260
203.9	7	Andre ordinære indtægter	40.203	176	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	104	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	104	0
209		Indtægter i alt	9.112.418	8.685	8.418

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
AKTIVER				
305	8	Tilgodehavende		
		1. Leje inkl. varme	353.887	281
		2. Deposita lån	202.275	169
		3. Varmeudgift	4.369.925	3.905
		4. Vandudgift	416.208	421
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	1.980	1
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	5.344.274	4.778
307		Mellemregning med boligadministrator	15.932.606	17.923
307		Mellemregning med kommunen	0	0
307		Forsikringsager	337.856	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	21.614.736	22.700
310		Aktiver i alt	21.614.736	22.700
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.261.461	12.955
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	241.515	108
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	205.619	157
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	11.708.595	13.221
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	11.708.595	13.221
Langfristet gæld				
414		Deposita	2.128.274	1.907
417		Langfristet gæld i alt	2.128.274	1.907
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	4.186.397	4.053
419		Aconto vandbidrag	666.411	632
423	13	Forudbetalt leje	312.884	353
425	14	Anden gæld	2.612.175	2.535
426		Kortfristet gæld i alt	7.777.867	7.572
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	21.614.736	22.700

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	2	0
		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	0	19	40
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	0	20	40
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	0	50
		Kompletterende bygningsdele	386.134	363	200
		Overflader	67.352	20	50
		VVS-anlæg	311.705	342	250
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	112.331	137	50
		Inventar	4.500	0	150
		Øvrige dele	37.469	-163	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	919.491	699	750
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	239
		PPV-Kompletterende bygningsdele	2.838.567	822	654
		PPV-Overflader	803.109	690	1.051
		PPV-VVS-anlæg	175.030	97	189
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	80.469	123	0
		PPV-Inventar	112.905	10	538
		PPV-Øvrige dele	280.263	352	0
			4.290.343	2.094	2.671
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-4.290.343	-2.094	-2.671
		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	153.872	152	287
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-153.872	-152	-287
		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	-120.969	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	240.435	72	250
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	-2.259	0	0
		El - tomme lejligheder	15.940	4	28
		Heraf dækket af henlæggelser	-133.147	-75	-278
		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	4.885.542	4.495	8.157
		Kapitalafgift (lejeart 10)	2.942.232	2.704	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	997.920	953	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	8.825.694	8.152	8.157
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	40.203	176	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	40.203	176	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	158.211	144
		Tilgodehavende indflyttere	74.791	78
		Tilgodehavende fraflyttere	2.755.536	2.672
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-2.634.651	-2.613
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	353.887	281

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	12.955.276	12.437
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-4.290.343	-2.094
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.900.000	1.900
		Overført overskud	696.528	712
		SALDO ULTIMO	11.261.461	12.955

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	108.387	110
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-153.872	-152
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	287.000	150
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	241.515	108

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	157.251	61
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-133.147	-75
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-18.485	-28
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	200.000	200
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	205.619	157

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-14	Regnskab 31-12-13 (1.000 kr.)
12	407	UNDERSKUD		
		Overført saldo	0	0
		Årets resultat	696.528	712
		Overført overskud	-696.528	-712
		UNDERSKUD I ALT	0	0
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	308.627	353
		Forudbetalt leje indflyttere	4.257	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	312.884	353
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	56.050	36
		Kreditor (samlekonto)	205.702	239
		Vandregnskaber-hensættelser	-4.102	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	170.316	167
		Ikke-afregnet kapitalafkast	1.225.930	1.126
		Ikke-afregnede fraflyttere	48.560	34
		Diverse kreditorer	933.200	933
		Afsluttede varmeregnskaber	-23.481	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	2.612.175	2.535

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	4.780	4.377	4.324
Variable udgifter	1.227	1.346	1.607
Henlæggelser	2.387	2.250	2.387
Samlede ordinære udgifter	8.394	7.973	8.318
Ekstraordinære udgifter	22	0	100
Udgifter i alt	8.416	7.973	8.418
Årets resultat overført	697	712	0
Udgifter og årets resultat i alt	9.112	8.685	8.418
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	8.826	8.152	8.157
Renter	247	253	260
Andre ordinære indtægter	40	176	0
Ordinære indtægter	9.112	8.582	8.418
Andre indtægter	0	104	0
Indtægter i alt	9.112	8.685	8.418

Balance

Specifikation	Regnskab 2014 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	5.682
Mellemregning med boligadministrator	15.933
Mellemregning med kommunen	0
Aktiver i alt	21.615
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	11.709
Underskud	0
Deposita	2.128
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	7.778
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	21.615