

Iserit A/S

**Afdeling
378**

Årsrapport 2015

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2015

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2015	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2015	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2015	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer Kommuneqarfik Sermersooq
Administrator Iserit A/S
Afdelingsnummer 378
Ibrugtagningsår 0
Antal lejermål 241
Boligtype Fler-familiehuse

01-01-2015 31-12-2015

Boligareal 14.263 15.542
Administrationsvederlagssats pr. lejermål 4.536

Afdelingen består af lejermål i: Tasiilaq

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 26,65

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 378

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 378 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. 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 2015 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 11. marts 2016


Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2015

Boligafdelingen har et balanceresultat på 0 tus.kr. en positiv mellemregning på 15010 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 11661 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2015 på kr. 640 pr. m².
Lejeindtægten er steget med 1115 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 30,9%, offentlig og andre faste udgifter: 9,2%, afdelingens energiforbrug 1,8%, adm.bidrag og revision 10,5%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 2,9%, almindelig vedligeholdelse 9,2%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 30,1%. Andre poster: 5,1 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2015 består afdelingen af 241 lejemål, svarende til 15542,4 m²

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 525 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 988 rykkerskrivelser og foretaget 13 udsættelser

Der har været 40 indflytninger i afdelingen og 45 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 128 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.5 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 4939 tus. kr., hvilket er 1326 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 3158 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2015 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 216 tus.kr.

Boligafdelingen har en nogenlunde økonomi
Huslejen er uændret i 2016 .

Kommunen har i året ydet i alt 4200 tus. kr. til reinvesteringsarbejder. Heraf har afdelingen modtaget i alt 280 tus. kr.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2014 svarer til det aflagte regnskab for år 2014. 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 2015 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 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 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	3.244.812	2.942	3.183
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	550.895	341	240
110		Forsikringer	415.821	316	317
111		Afdelingens energiforbrug	194.731	175	290
112		Administration	1.100.760	1.005	1.051
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.507.019	4.780	5.080
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	266.955	294	400
114	1	Fremmede tjenesteydelser	41.234	0	0
115	2	Almindelig vedligeholdelse	967.667	919	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	15.609	14	319
		Variable udgifter i alt	1.291.466	1.227	1.469
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	2.371.440	1.900	2.400
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	287.000	287	287
123		Henlagt til tab ved fraflytning	500.000	200	500
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	3.158.440	2.387	3.187
		Samlede ordinære udgifter	9.956.925	8.394	9.736

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	32.139		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-32.139	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	524.865	22	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	524.865	22	0
139		Udgifter i alt	10.481.790	8.416	9.736
140		Årets resultat overført	0	697	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	10.481.790	9.112	9.736
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	9.940.752	8.826	9.467
202		Renter	216.038	247	269
203.9	7	Andre ordinære indtægter	325.000	40	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	10.481.790	9.112	9.736

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
AKTIVER				
305	8	Tilgodehavende		
		1. Leje inkl. varme	894.465	354
		2. Deposita lån	120.064	202
		3. Varmeudgift	4.601.158	4.370
		4. Vandudgift	403.018	416
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	31.810	2
		7. Diverse tilgodehavender	396.493	0
		Tilgodehavende i alt	6.447.007	5.344
307		Mellemregning med boligadministrator	15.010.239	15.933
307		Mellemregning med kommunen	0	0
307		Forsikringsager	110.797	338
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	21.568.044	21.615
310		Aktiver i alt	21.568.044	21.615
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.781.226	11.261
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	409.183	242
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	545.039	206
406		Andre henlæggelser	925.825	0
		Henlæggelser i alt	11.661.272	11.709
		Henlæggelser - underskud	11.661.272	11.709
Langfristet gæld				
414		Deposita	2.364.218	2.128
417		Langfristet gæld i alt	2.364.218	2.128
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	4.477.344	4.186
419		Aconto vandbidrag	719.160	666
423	12	Forudbetalt leje	242.377	313
425	13	Anden gæld	2.103.673	2.612
426		Kortfristet gæld i alt	7.542.554	7.778
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	21.568.044	21.615

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (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	7.929	0	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	33.305	0	0
		Vagtordning	0	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	41.234	0	0
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	525	0	50
		Kompletterende bygningsdele	331.391	386	200
		Overflader	153.150	67	50
		VVS-anlæg	286.173	312	250
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	179.284	112	50
		Inventar	1.439	5	150
		Øvrige dele	15.705	37	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	967.667	919	750
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	3.298	0	239
		PPV-Kompletterende bygningsdele	1.353.427	2.839	654
		PPV-Overflader	700.171	803	919
		PPV-VVS-anlæg	1.146.224	175	189
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	111.294	80	0
		PPV-Inventar	246.488	113	574
		PPV-Øvrige dele	290.775	280	0
			3.851.676	4.290	2.576
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-3.851.676	-4.290	-2.576
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	0

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-15 31-12-15	Regnskab 01-01-14 31-12-14 (1.000 kr.)	Budget 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	119.332	154	287
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-119.332	-154	-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	-78.926	-121	0
		Lejetab - tomme lejligheder	180.504	240	50
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	10.597	-2	0
		El - tomme lejligheder	16.266	16	4
		Heraf dækket af henlæggelser	-128.441	-133	-54
		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	5.602.764	4.886	9.467
		Kapitalafgift (lejeart 10)	3.244.812	2.942	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	1.093.176	998	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	9.940.752	8.826	9.467
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	325.000	40	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	325.000	40	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	555.068	158
		Tilgodehavende indflyttere	107.463	75
		Tilgodehavende fraflyttere	3.066.449	2.756
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-3.159.515	-2.635
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	325.000	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	894.465	354

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	11.261.461	12.955
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-3.851.676	-4.290
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	2.371.440	1.900
		Overført overskud	0	697
		SALDO ULTIMO	9.781.226	11.261

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	241.515	108
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-119.332	-154
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	287.000	287
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	409.183	242

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	205.619	157
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-128.441	-133
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-32.139	-18
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	500.000	200
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	545.039	206

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-15	Regnskab 31-12-14 (1.000 kr.)
12	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	242.102	309
		Forudbetalt leje indflyttere	275	4
		FORUDBETALT LEJE I ALT	242.377	313
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	55.200	56
		Kreditor (samlekonto)	269.994	206
		Vandregnskaber-hensættelser	0	-4
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	256.558	170
		Ikke-afregnet kapitalafkast	1.352.005	1.226
		Ikke-afregnede fraflyttere	36.792	49
		Diverse kreditorer	133.124	933
		Afsluttede varmeregnskaber	0	-23
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	2.103.673	2.612

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)	Regnskab 2014 (1.000 kr.)	Budget 2015 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	5.507	4.780	5.080
Variable udgifter	1.291	1.227	1.469
Henlæggelser	3.158	2.387	3.187
Samlede ordinære udgifter	9.957	8.394	9.736
Ekstraordinære udgifter	525	22	0
Udgifter i alt	10.482	8.416	9.736
Årets resultat overført	0	697	0
Udgifter og årets resultat i alt	10.482	9.112	9.736
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	9.941	8.826	9.467
Renter	216	247	269
Andre ordinære indtægter	325	40	0
Ordinære indtægter	10.482	9.112	9.736
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	10.482	9.112	9.736

Balance

Specifikation	Regnskab 2015 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	6.558
Mellemregning med boligadministrator	15.010
Mellemregning med kommunen	0
Aktiver i alt	21.568
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	11.661
Underskud	0
Deposita	2.364
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	7.543
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	21.568