

Iserit A/S

**Afdeling
389**

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	389		
Ibrugtagningsår	0		
Antal lejermål	70		
Boligtype	En-familiehuse		

	<u>01-01-2012</u>	<u>31-12-2012</u>
--	-------------------	-------------------

Boligareal	4.549	4.549
Administrationsvederlagssats pr. lejermål		4.536

Afdelingen består af lejermål i: Ittoqqortoormiit

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

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review

Til bygningssejer og lejere i boligafdeling 389

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 389 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


Deoitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2012

Boligafdelingen har et overskud på 147 tus. kr. en positiv mellemregning på 890 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 276 tus. kr.

Årets resultat svarer til 6,2 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2012 på kr. 522 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 271 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 35,5%, offentlig og andre faste udgifter: 3,1%, afdelingens energiforbrug 3,5%, adm.bidrag og revision 14,5%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 1%, almindelig vedligeholdelse 12,6%, diverse udgifter,herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 13,8%. Andre poster: 15,6 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2012 består afdelingen af 70 lejemål,svarende til 4549,1 m2

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 46 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 235 rykkerskrivelser og foretaget 6 udsættelser

Der har været 23 indflytninger i afdelingen og 22 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 200 tus.kr. Det er en stigning på 53 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 650 tus. kr., hvilket er 270 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 310 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2012 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 9 tus.kr.

Huslejen er forhøjet med 10,5 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:

PPV-arbejder i afd. 389

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.

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 389

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	795.512	805	809
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	0	0	0
110		Forsikringer	70.288	78	68
111		Afdelingens energiforbrug	78.410	75	175
112		Administration	324.786	323	325
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.268.996	1.282	1.377
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	24.198	25	30
114	1	Fremmede tjenesteydelser	0	0	0
115	2	Almindelig vedligeholdelse	284.229	227	345
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalstandsættelse ved fraflytning	116.164	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	4.688	5	140
		Variable udgifter i alt	429.279	256	515
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	200.000	507	200
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	35.000	0	35
123		Henlagt til tab ved fraflytning	75.000	52	75
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	310.000	559	310
		Samlede ordinære udgifter	2.008.275	2.097	2.202

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	184.267	96	0
130		1. Tab ved fraflytninger	59.025		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-59.025	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	120
133		Hensat tab debitorer	46.134	114	0
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	230.401	209	120
139		Udgifter i alt	2.238.676	2.306	2.322
140		Årets resultat overført	146.668	376	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	2.385.344	2.682	2.322
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	2.374.650	2.103	2.314
202		Renter	9.493	3	8
203.9	7	Andre ordinære indtægter	1.201	506	0
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	69	0
206		Reg.debitorhensættelse m.m.	0	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	69	0
209		Indtægter i alt	2.385.344	2.682	2.322

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-12	Regnskab 31-12-11 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	146.890	130
		2. Deposita lån	78.376	51
		3. Varmeudgift	75.824	60
		4. Vandudgift	24.763	26
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	2
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	325.853	269
307		Mellemregning med boligadministrator	889.904	600
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	1.215.758	869
310		Aktiver i alt	1.215.758	869
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	376.504	379
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	0	12
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	376.504	391
407	12	Underskud	-100.694	-247
		Henlæggelser - underskud	275.810	144
Langfristet gæld				
414		Deposita	421.286	391
417		Langfristet gæld i alt	421.286	391
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	68.120	55
419		Aconto vandbidrag	13.440	2
423	13	Forudbetalt leje	32.536	31
425	14	Anden gæld	404.565	246
426		Kortfristet gæld i alt	518.662	334
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	1.215.758	869

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	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	0	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	0	0	0
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	25.100	0	10
		Kompletterende bygningsdele	78.678	60	125
		Overflader	5.165	4	70
		VVS-anlæg	110.794	118	80
		El-anlæg og mekaniske anlæg	28.092	39	30
		Inventar	0	0	30
		Øvrige dele	36.400	6	0
		Dækket af re-investeringsprogrammet	0	0	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	284.229	227	345
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	20.676	141	0
		PPV-Overflader	25.660	39	0
		PPV-VVS-anlæg	122.950	92	0
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	26.842	50	0
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	6.691	17	0
			202.820	338	0
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-202.820	-338	0
		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	163.227	58	35
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-47.063	-58	-35
		Heraf dækkes af lejers andel af istandsættelse	0	0	0
		NORMALISTANDS. V/ FRAFLYTN. IALT	116.164	0	0
5	129	TAB VED LEJELEDIGHED			
		Varmetab - tomme lejligheder	14.510	24	0
		Lejetab - tomme lejligheder	165.974	84	140
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	3.506	32	0
		EI - tomme lejligheder	16.253	8	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-15.975	-52	-140
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	184.267	96	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	1.247.005	963	2.314
		Kapitalafgift (lejeart 10)	795.512	805	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	318.354	316	0
		Leje - særlige lejemål	13.779	18	0
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	2.374.650	2.103	2.314
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud	0	507	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	1.201	-1	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	1.201	506	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	244.082	416
		Tilgodehavende indflyttere	29.351	8
		Tilgodehavende fraflyttere	1.093.446	880
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.219.989	-1.174
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	146.890	130

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	379.324	211
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-202.820	-338
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	200.000	507
		Overført overskud		0
		SALDO ULTIMO	376.504	379

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	12.063	71
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-47.063	-58
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	35.000	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	12

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)	-15.975	-52
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-59.025	0
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	75.000	52
		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.)
12	407	UNDERSKUD		
		Overført saldo	-247.361	-623
		Årets resultat	146.668	376
		Overført overskud	0	0
		UNDERSKUD IALT	-100.694	-247
			Primo	Afdrag
			Årets underskud	Ultimo
		Underskud vedrørende 2008-2010	-273.598	0
		Underskud vedrørende 2008-2010	-615.530	0
		Underskud vedrørende 2008-2010	-622.957	375.596
		Underskud vedrørende 2000-2010	-247.361	146.668
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	1.339	1
		Forudbetalt leje	29.323	29
		Forudbetalt leje indflyttere	1.875	1
		FORUDBETALT LEJE I ALT	32.536	31
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	42.150	6
		Kreditor (samlekonto)	183.154	57
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	22.462	26
		Diverse kreditorer	156.800	157
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	404.565	246

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	1.269	1.282	1.377
Variable udgifter	429	256	515
Henlæggelser	310	559	310
Samlede ordinære udgifter	2.008	2.097	2.202
Ekstraordinære udgifter	230	209	120
Udgifter i alt	2.239	2.306	2.322
Årets resultat overført	147	376	0
Udgifter og årets resultat i alt	2.385	2.682	2.322
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	2.375	2.103	2.314
Renter	9	3	8
Andre ordinære indtægter	1	506	0
Ordinære indtægter	2.385	2.613	2.322
Andre indtægter	0	69	0
Indtægter i alt	2.385	2.682	2.322

Balance

Specifikation	Regnskab 2012 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	326
Mellemregning med boligadministrator	890
Aktiver i alt	1.216
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	377
Underskud	-101
Deposita	421
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	519
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	1.216