

Iserit A/S

**Afdeling
167**

Årsrapport 2016

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2016

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
REGNSKABSPÅTEGNING	3
REVIEWPÅTEGNING	4
BERETNING FOR ÅRET 2016	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2016	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2016	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer Kommuneqarfik Sermersooq
Administrator Iserit A/S
Afdelingsnummer 167
Ibrugtagningsår 1998-2010
Antal lejemål 168
Boligtype Fler-familiehuse

	01-01-2016	31-12-2016
Boligareal	15.342	15.342
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Qenertunnguanut, Timerlia, Akunnerit , Nuuk.

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring	kr. pr. m2	26,65
---------------------------------	------------	-------

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Frederikke Biilmann	formand
Gitte Eliassen	bestyrelsesmedlem
Karen Hansen	bestyrelsesmedlem

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 167

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 167 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. 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 2016 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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. Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse foreskriver at budgettet for det kommende år skal fremgå af årsrapporten. Budgettet har ikke været underlagt review.

Nuuk, den 24. april 2017


Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2016

Boligafdelingen har et overskud på 614 tus. kr. en positiv mellemregning på 11843 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 8208 tus. kr.

Årets resultat svarer til 8 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2016 på kr. 506 pr. m2.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 45,6%, offentlig og andre faste udgifter: 7,9%, afdelingens energiforbrug 4,6%, adm.bidrag og revision 10,5%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 7,5%, almindelig vedligeholdelse 6,7%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 16,3%. Andre poster: 0,6 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2016 består afdelingen af 168 lejemål, svarende til 15342,38 m2

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 15 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 200 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser

Der har været 11 indflytninger i afdelingen og 11 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 34 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.0 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 2021 tus. kr., hvilket er 159 tus.kr.mindre end budgetteret.

Der er henlagt fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalinstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed.
Den samlede henlæggelse udgør i alt 1195 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2016 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 154 tus.kr.

Huslejen er uændret i 2017 .

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2015 svarer til det aflagte regnskab for år 2015. 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 2016 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.

Depositum er opført som en gæld til lejer og er beregnet med udgangspunkt i, at der indbetales 3 måneders leje. Depositum 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 167

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 01-01-16 31-12-16	Regnskab 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)	Budget 01-01-16 31-12-16 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	3.347.604	3.348	3.348
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	179.747	196	250
110		Forsikringer	403.959	409	368
111		Afdelingens energiforbrug	338.109	398	420
112		Administration	769.881	770	770
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.039.300	5.120	5.155
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	139.110	144	45
114	1	Fremmede tjenesteydelser	416.188	532	355
115	2	Almindelig vedligeholdelse	493.347	342	760
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	30.431	11	364
		Variable udgifter i alt	1.079.075	1.030	1.524
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.100.000	554	1.100
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	70.000	70	70
123		Henlagt til tab ved fraflytning	25.000	0	25
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	1.195.000	624	1.195
		Samlede ordinære udgifter	7.313.375	6.773	7.874

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-16 31-12-16	Regnskab 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)	Budget 01-01-16 31-12-16 (1.000 kr.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	6.973		0
		2. Heraf dækker henlæggelser	-6.973	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	15.042	0	40
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	15.042	0	40
139		Udgifter i alt	7.328.417	6.773	7.915
140		Årets resultat overført	613.575	1.180	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	7.941.993	7.953	7.915
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	7.769.844	7.770	7.770
202		Renter	153.576	147	145
203.9	7	Andre ordinære indtægter	18.573	19	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	17	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	17	0
209		Indtægter i alt	7.941.993	7.953	7.915

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
AKTIVER				
305	8	Tilgodehavende		
		1. Leje inkl. varme	60.769	82
		2. Deposita lån	67.712	64
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	0
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		8. Forudbetalt kapitalafkast	0	0
		Tilgodehavende i alt	128.481	146
307		Mellemregning med boligadministrator	11.843.124	11.372
307		Bankindsud	0	0
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	11.971.605	11.517
310		Aktiver i alt	11.971.605	11.517
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.658.647	5.348
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	1.271.180	1.326
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.278.364	1.295
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	8.208.192	7.969
407		Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	8.208.192	7.969
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.905.009	1.902
417		Langfristet gæld i alt	1.905.009	1.902
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	0	0
419		Aconto vandbidrag	0	0
423	12	Forudbetalt leje	43.244	43
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	13	Anden gæld	1.815.160	1.603
426		Kortfristet gæld i alt	1.858.404	1.646
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	11.971.605	11.517

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 01-01-16 31-12-16	Regnskab 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)	Budget 01-01-16 31-12-16 (1.000 kr.)
1	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER			
		Trappevask	82.632	74	45
		Snerydning	326.528	448	310
		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	7.028	11	0
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	416.188	532	355
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	4.818	15	10
		Kompletterende bygningsdele	167.526	70	175
		Overflader	6.388	9	100
		VVS-anlæg	174.600	137	175
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	145.666	98	125
		Inventar	2.450	1	150
		Øvrige dele	-8.100	12	25
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	493.347	342	760
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	77.126	154	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	216.023	261	200
		PPV-Overflader	737.203	308	640
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	168.896	497	0
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	74.151	169	0
		PPV-Inventar	27.808	30	120
		PPV-Øvrige dele	101.410	94	380
			1.402.617	1.514	1.340
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.402.617	-1.514	-1.340
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	0

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-16 31-12-16	Regnskab 01-01-15 31-12-15 (1.000 kr.)	Budget 01-01-16 31-12-16 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	124.989	124	80
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-124.989	-124	-80
		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	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	18.365	18	30
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	4.924	4	0
		EI - tomme lejligheder	11.095	12	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-34.384	-35	-30
		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	3.660.192	3.660	7.770
		Kapitalafgift (lejeart 10)	3.347.604	3.348	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	762.048	762	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	7.769.844	7.770	7.770
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	18.573	19	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	18.573	19	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	38.889	36
		Tilgodehavende indflyttere	29.997	41
		Tilgodehavende fraflyttere	288.687	286
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-296.803	-282
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	60.769	82

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	5.347.689	5.128
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-1.402.617	-1.514
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.100.000	554
		Overført overskud	613.575	1.180
		SALDO ULTIMO	5.658.647	5.348

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	1.326.169	1.380
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-124.989	-124
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	70.000	70
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.271.180	1.326

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	1.294.721	1.342
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-34.384	-35
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-6.973	-12
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	25.000	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.278.364	1.295

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
12	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	3.389	0
		Forudbetalt leje	37.749	43
		Forudbetalt leje indflyttere	2.106	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	43.244	43
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	22.900	31
		Kreditor (samlekonto)	73.204	27
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	27.436	32
		Ikke-afregnet kapitalafkast	1.673.802	1.395
		Diverse kreditorer	7.833	107
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	9.984	12
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	1.815.160	1.603

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2016 (1.000 kr.)	Regnskab 2015 (1.000 kr.)	Budget 2016 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	5.039	5.120	5.155
Variable udgifter	1.079	1.030	1.524
Henlæggelser	1.195	624	1.195
Samlede ordinære udgifter	7.313	6.773	7.874
Ekstraordinære udgifter	15	0	40
Udgifter i alt	7.328	6.773	7.915
Årets resultat overført	614	1.180	0
Udgifter og årets resultat i alt	7.942	7.953	7.915
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	7.770	7.770	7.770
Renter	154	147	145
Andre ordinære indtægter	19	19	0
Ordinære indtægter	7.942	7.936	7.915
Andre indtægter	0	17	0
Indtægter i alt	7.942	7.953	7.915

Balance

Specifikation	Regnskab 2016 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	128
Mellemregning med boligadministrator	11.843
Aktiver i alt	11.972
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	8.208
Underskud	0
Deposita	1.905
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.858
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	11.972