

Iserit A/S

**Afdeling
389**

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	389		
Ibrugtagningsår	0		
Antal lejermål	84		
Boligtype	En-familiehuse		
		<u>01-01-2016</u>	<u>31-12-2016</u>
Boligareal		4.549	5.687
Administrationsvederlagssats pr. lejermål			4.536

Afdelingen består af lejermål i: Ittoqqortoormiit

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 389

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 389 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.

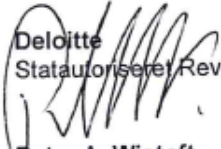
Konklusion

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 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 69 tus. kr. en positiv mellemregning på 3286 tus.kr.
Afdelingens henlæggelser (formue) er på 2549 tus. kr.

Årets resultat svarer til 1,9 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2016 på kr. 640 pr. m².
Lejeindtægten er steget med 909 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 23%,
offentlig og andre faste udgifter: 3,3%, afdelingens energiforbrug 3,4%, adm.bidrag og revision 10,5%,
variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 0,6%, almindelig vedligeholdelse 9,3%,
diverse udgifter,herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt
periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 24,7%. Andre poster: 24,8 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2016 består afdelingen af 84 lejemål,svarende til 5686,7 m²

Der i løbet af året udskrevet 198 rykkerskrivelser og foretaget 3 udsættelser

Der har været 13 indflytninger i afdelingen og 15 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 1155 tus.kr. Det er en stigning på 768 tus.kr. i
forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 638 tus. kr., hvilket er 510 tus.kr.mindre end budgetteret.

Den samlede henlæggelse udgør i alt 900 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2016 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 25 tus.kr.

Huslejen er uændret i 2017 .

Kommunen yder i 2016 et ekstra tilskud på 3 mio. kr. til forbedringer af boligerne i afdelingen.

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 lejberegning, 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.

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 01-01-16 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	835.774	748	750
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	3.050	0	0
110		Forsikringer	119.776	121	109
111		Afdelingens energiforbrug	125.192	74	80
112		Administration	383.012	324	325
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.466.805	1.268	1.263
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	4.110	12	15
114	1	Fremmede tjenesteydelser	19.195	9	100
115	2	Almindelig vedligeholdelse	338.230	312	400
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	16.308	40	53
		Variable udgifter i alt	377.843	373	568
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	550.000	455	550
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	200.000	190	200
123		Henlagt til tab ved fraflytning	150.000	264	150
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	900.000	909	900
		Samlede ordinære udgifter	2.744.647	2.550	2.732

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	886.297	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	5.571		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-5.571	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	186	14
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	0	
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	886.297	186	14
139		Udgifter i alt	3.630.944	2.737	2.746
140		Årets resultat overført	68.791	4	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	3.699.735	2.740	2.746
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	3.641.017	2.732	2.736
202		Renter	24.989	6	10
203.9	7	Andre ordinære indtægter	0	2	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.	33.729	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	33.729	0	0
209		Indtægter i alt	3.699.735	2.740	2.746

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	241.721	260
		2. Deposita lån	62.393	76
		3. Varmeudgift	91.916	106
		4. Vandudgift	42.383	41
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	1.418	4
		7. Diverse tilgodehavender	6.000	0
		Tilgodehavende i alt	445.830	487
307		Mellemregning med boligadministrator	3.285.661	1.060
307		Bankindsud	0	0
307		Forsikringsager	59.931	98
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	3.791.421	1.645
310		Aktiver i alt	3.791.421	1.645
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.768.383	114
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	630.402	192
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	24
406		Andre henlæggelser	149.800	150
		Henlæggelser i alt	2.548.585	479
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	2.548.585	479
Langfristet gæld				
414		Deposita	510.147	432
417		Langfristet gæld i alt	510.147	432
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	97.680	76
419		Aconto vandbidrag	26.704	13
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
423	13	Forudbetalt leje	80.078	75
425	14	Anden gæld	528.226	570
426		Kortfristet gæld i alt	732.689	734
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.791.421	1.645

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			
		Leje af viceværtslokale	0	0	0
		Snerydning	15.520	9	40
		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	3.675	0	0
		Vagtordning	0	0	60
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	19.195	9	100
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	0	25
		Kompletterende bygningsdele	82.850	66	175
		Overflader	14.629	3	90
		VVS-anlæg	206.213	165	80
		El-anlæg og mekaniske anlæg	30.177	50	30
		Inventar	0	0	0
		Øvrige dele	4.361	27	0
		Dækket af re-investeringsprogrammet	0	0	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	338.230	312	400
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	77.893	169	85
		PPV-Overflader	18.250	93	377
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	55.143	146	92
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	14.040	44	37
		PPV-Inventar	0	5	57
		PPV-Øvrige dele	41.866	50	0
			207.192	506	648
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-207.192	-506	-648
		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	92.663	84	100
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-92.663	-84	-100
		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	78.898	25	0
		Lejetab - tomme lejligheder	1.000.330	299	250
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	19.287	7	0
		EI - tomme lejligheder	56.860	56	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-269.078	-387	-250
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	886.297	0	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	2.429.836	1.667	2.736
		Kapitalafgift (lejeart 10)	835.774	748	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	375.179	317	0
		Leje - særlige lejemål	228	0	0
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	3.641.017	2.732	2.736
7	203	ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER			
		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	2	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER IALT	0	2	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	106.874	141
		Tilgodehavende indflyttere	58.727	81
		Tilgodehavende fraflyttere	1.669.951	1.512
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.596.374	-1.475
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	2.542	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	241.721	260

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	113.711	165
		Overført fra tidligere administrator	1.243.073	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-207.192	-506
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	550.000	455
		Overført overskud	68.791	0
		SALDO ULTIMO	1.768.383	114

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	191.654	86
		Overført fra tidligere administrator	331.411	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-92.663	-84
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	200.000	190
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	630.402	192

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	23.959	144
		Overført fra tidligere administrator	100.690	0
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-269.078	-387
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-5.571	0
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	150.000	264
		Overført overskud	0	4
		SALDO ULTIMO	0	24

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)

12	407	UNDERSKUD		
		Overført saldo	0	0
		Årets resultat	0	0
		Overført overskud	0	0
		UNDERSKUD IALT	0	0

13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	77.763	73
		Forudbetalt leje indflyttere	2.315	2
		FORUDBETALT LEJE I ALT	80.078	75

14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	47.550	55
		Kreditor (samlekonto)	103.360	89
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	38.413	42
		Ikke-afregnet kapitalafkast	303.795	311
		Ikke-afregnede fraflyttere	27.275	39
		Diverse kreditorer	7.833	34
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	528.226	570

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	1.467	1.268	1.263
Variable udgifter	378	373	568
Henlæggelser	900	909	900
Samlede ordinære udgifter	2.745	2.550	2.732
Ekstraordinære udgifter	886	186	14
Udgifter i alt	3.631	2.737	2.746
Årets resultat overført	69	4	0
Udgifter og årets resultat i alt	3.700	2.740	2.746
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	3.641	2.732	2.736
Renter	25	6	10
Andre ordinære indtægter	0	2	0
Ordinære indtægter	3.666	2.740	2.746
Andre indtægter	34	0	0
Indtægter i alt	3.700	2.740	2.746

Balance

Specifikation	Regnskab 2016 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	506
Mellemregning med boligadministrator	3.286
Aktiver i alt	3.791
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	2.549
Underskud	0
Deposita	510
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	733
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.791