

Iserit A/S

**Afdeling
164**

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2017

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
AFDELINGSOPLYSNINGER	3
LEDELSES PÅTEGNING	3
DEN UAFHÆNGIG REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW	4
BERETNING FOR ÅRET 2017	5
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	6
RESULTATOPGØRELSE FOR 2017	8
BALANCE PR. 31 DECEMBER 2017	10
NOTER	11
SAMMENDRAG	15

Afdelingsdata

Bygningsejer Kommuneqarfik Sermersooq
Administrator Iserit A/S
Afdelingsnummer 164
Ibrugtagningår 1962-1964
Antal lejemål 105
Bolitgtype Fler-familiehuse

	01-01-2017	31-12-2017
Boligareal	6.447	6.447
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Tuujuk/Lille Slette, Nuuk

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 26,65

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Boligafdelingen har ingen bestyrelse

LEDELSES PÅTEGNING

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 bygningsejer i boligafdeling 164

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 164 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 . 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 2017 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsaflægning 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 20. marts 2018

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Claus Bech
statsautoriseret revisor



BERETNING FOR ÅRET 2017

Boligafdelingen har et balanceresultat på 0 tus.kr. og en positiv mellemregning på 426 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 918 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.

Lejeindtægten ligger i år 2017 på kr. 519 pr. m2.

Lejeindtægten er steget med 66 tus.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 16,5%, offentlig og andre faste udgifter: 4,5%, afdelingens energiforbrug 2,7%, adm.bidrag og revision 12,1%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 8,1%, almindelig vedligeholdelse 28,4%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 16,3%. Andre poster: 10,9 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2017 består afdelingen af 105 lejemål, svarende til 6447,2 m2.

Resultatet er påvirket positivt af at det har være muligt at reducere hensættelsen til tab med 30 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 395 rykkerskrivelser og foretaget 3 udsættelser.

Der har været 20 indflytninger i afdelingen og 16 fraflytninger.

Udgifterne til tomme boliger er 494 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.821 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1289 tus. kr., hvilket er 571 tus.kr.mindre end budgetteret.

Den samlede henlæggelse udgør i alt 700 tus.kr.

Boligafdelingen har i året 2017 en renteindtægt i alt 2 tus.kr.

Kommunen giver fortsat et tilsagn om underskudsdekning på op til 1,398 mio. kr. I år er behovet for tilskud fra kommunen på i alt 890 tus. kr.

Huslejen er uændret i 2018 .

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

1. Generelt

Sammenligningstal for 2016 svarer til det aflagte regnskab for år 2016. 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 2017 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.

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 01-01-17 31-12-17	Regnskab 01-01-16 31-12-16	Budget 01-01-17 31-12-17
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	706.517	693	690
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	86.493	75	100
110		Forsikringer	107.934	168	169
111		Afdelingens energiforbrug	118.101	118	140
112		Administration	519.406	519	520
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.538.451	1.573	1.619
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	121.831	90	84
114	1	Fremmede tjenesteydelser	226.397	138	131
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.214.571	1.006	1.810
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	638	0
117	4	Normalstandsættelse ved fraflytning	0	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	8.307	10	129
		Variable udgifter i alt	1.571.106	1.883	2.154
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	500.000	0	500
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	0	0	0
123		Henlagt til tab ved fraflytning	200.000	0	200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	700.000	0	700
		Samlede ordinære udgifter	3.809.557	3.456	4.473

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 01-01-17 31-12-17	Regnskab 01-01-16 31-12-16	Budget 01-01-17 31-12-17
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	459.394	1.338	0
130		1. Tab ved fraflytninger	165.439		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-165.439	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	158	0
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	459.394	1.496	0
139		Udgifter i alt	4.268.950	4.952	4.473
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	4.268.950	4.952	4.473
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	3.346.761	3.281	3.269
202		Renter	2.253	11	8
203.9	7	Andre ordinære indtægter	889.617	1.659	1.196
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
206		Reg.debitorphensættelse m.m.	30.320	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	30.320	0	0
209		Indtægter i alt	4.268.950	4.952	4.473

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-17	Regnskab 31-12-16 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	134.803	147
		2. Deposita lån	9.711	0
		3. Varmeudgift	1.629.818	1.656
		4. Vandudgift	195.418	208
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		7. Beboerregninger	1.995	0
		8. Diverse tilgodehavender	889.617	1.398
		Tilgodehavende i alt	2.861.361	3.410
307		Mellemregning med boligadministrator	425.522	454
307		Bankindsud	798.821	0
307		Forsikringsager	21.116	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	4.106.821	3.863
310		Aktiver i alt	4.106.821	3.863
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	459.793	0
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	457.757	492
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	917.550	492
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	917.550	492
Langfristet gæld				
414		Deposita	461.304	440
417		Langfristet gæld i alt	461.304	440
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	1.845.250	1.820
419		Aconto vandbidrag	361.879	357
423	13	Forudbetalt leje	74.152	71
425	14	Anden gæld	446.686	683
426		Kortfristet gæld i alt	2.727.967	2.931
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	4.106.821	3.863

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 01-01-17 31-12-17	Regnskab 01-01-16 31-12-16 (1.000 kr.)	Budget 01-01-17 31-12-17 (1.000 kr.)
1	114	FREMMEDE TJENESTEYDELSER			
		Leje af viceværtslokale	0	0	0
		Trappevask	0	5	0
		Snerydning	220.675	129	126
		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	5.723	4	5
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	226.397	138	131
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	63	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	22.354	0	25
		Kompletterende bygningsdele	461.181	470	470
		Overflader	242.658	144	150
		VVS-anlæg	303.751	183	360
		El-anlæg og mekaniske anlæg	155.541	156	0
		Inventar	4.086	1	120
		Øvrige dele	25.000	-11	685
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.214.571	1.006	1.810
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	0	39	0
		PPV-Overflader	4.135	13	0
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	0	54	0
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	0	7	0
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	36.072	537	0
			40.207	651	0
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-40.207	-12	0
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	638	0

Noter til resultatopgørelsen					
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 01-01-17 31-12-17	Regnskab 01-01-16 31-12-16 (1.000 kr.)	Budget 01-01-17 31-12-17 (1.000 kr.)
4	117	NORMALISTANDSÆTTELSE. VED FRAFLYTNING			0
		Normal istandsættelse ved fraflytning	34.457	9	50
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-34.457	-9	-50
		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	-80.656	319	0
		Lejetab - tomme lejligheder	585.368	972	0
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	-22.483	-16	0
		El - tomme lejligheder	11.727	40	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-34.561	24	0
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	459.394	1.338	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	2.104.448	2.053	3.245
		Kapitalafgift (lejeart 10)	706.517	693	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	511.448	511	0
		Leje - særlige lejemål	24.348	24	24
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	3.346.761	3.281	3.269
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud	889.617	1.398	1.196
		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	261	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	889.617	1.659	1.196

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-17	Regnskab 31-12-16 (1.000 kr.)
8	305	LEJE INCL. VARME		
		Tilgodehavende hos lejere	111.384	231
		Tilgodehavende indflyttere	46.316	31
		Tilgodehavende fraflyttere	1.132.500	1.071
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.155.397	-1.186
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	134.803	147

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	0	1
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-40.207	-1
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	500.000	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	459.793	0

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	492.214	501
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-34.457	-9
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	457.757	492

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)	-34.561	24
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-165.439	-24
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	200.000	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-17	Regnskab 31-12-16 (1.000 kr.)
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	74.152	70
		Forudbetalt leje indflyttere	0	1
		FORUDBETALT LEJE I ALT	74.152	71
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	17.300	24
		Kreditor (samlekonto)	31.560	96
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	11.500	12
		Ikke-afregnet boligsikring	55.994	48
		Ikke-afregnet kapitalafkast	175.528	346
		Diverse kreditorer	135.752	136
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	19.051	23
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	446.686	683

Resultatopgørelse			
Specifikation	Regnskab 2017 (1.000 kr.)	Regnskab 2016 (1.000 kr.)	Budget 2017 (1.000 kr.)
Udgifter			
Ordinære udgifter			
Offentlige og andre faste udgifter	1.538	1.573	1.619
Variable udgifter	1.571	1.883	2.154
Henlæggelser	700	0	700
Samlede ordinære udgifter	3.810	3.456	4.473
Ekstraordinære udgifter	459	1.496	0
Udgifter i alt	4.269	4.952	4.473
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	4.269	4.952	4.473
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	3.347	3.281	3.269
Renter	2	11	8
Andre ordinære indtægter	890	1.659	1.196
Ordinære indtægter	4.239	4.952	4.473
Andre indtægter	30	0	0
Indtægter i alt	4.269	4.952	4.473

Balance

Specifikation	Regnskab 2017 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	2.882
Mellemregning med boligadministrator	426
Bankindsud	799
Aktiver i alt	4.107
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	918
Underskud	0
Deposita	461
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	2.728
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	4.107