

Iserit A/S

**Afdeling
142**

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 142
Ibrugtagningsår 1968
Antal lejemål 92
Boligtype Fler-familiehuse

01-01-2016 31-12-2016

Boligareal 5.588 5.588
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål i: Paamiut

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 26,65

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Vipse Petersen formand
Korni Willumsen bestyrelsesmedlem
Karlene Semsén bestyrelsesmedlem
Jørgen Peter Dahl suppleant
Heine Petersen suppleant
Katrine Sakariassen suppleant

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 142

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 142 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 balanceresultat på 0 tus.kr. en positiv mellemregning på 4931 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 3760 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2016 på kr. 685 pr. m².
Lejeindtægten er faldet med 18 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 26%, offentlig og andre faste udgifter: 8,2%, afdelingens energiforbrug 2,4%, adm.bidrag og revision 10,8%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 10,7%, almindelig vedligeholdelse 10,7%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0,4%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 24,2%. Andre poster: 6,1 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2016 består afdelingen af 92 lejemål, svarende til 5588 m².

Resultatet er påvirket negativt af at det har været nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 228 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 377 rykkerskrivelser og foretaget 9 udsættelser.

Der har været 32 indflytninger i afdelingen og 31 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 219 tus.kr. Det er en stigning på 7 tus.kr. i forhold til sidste år.
Der er igangsat arbejder på i alt 2397 tus. kr., hvilket er 140 tus. kr. mere end budgetteret.

Den samlede henlæggelse udgør i alt 945 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2016 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 80 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.

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	1.017.331	1.021	1.021
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	174.400	147	75
110		Forsikringer	147.133	149	134
111		Afdelingens energiforbrug	96.688	99	124
112		Administration	425.523	429	429
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.861.075	1.844	1.784
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	384.283	381	510
114	1	Fremmede tjenesteydelser	36.331	33	0
115	2	Almindelig vedligeholdelse	420.772	155	330
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	29.700	6	106
		Variable udgifter i alt	871.086	575	946
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	635.350	1.000	900
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	90.000	100	90
123		Henlagt til tab ved fraflytning	220.000	160	220
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	945.350	1.260	1.210
		Samlede ordinære udgifter	3.677.512	3.680	3.940

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	21.868		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-21.868	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	228.058	34	5
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	228.058	34	5
139		Udgifter i alt	3.905.570	3.714	3.945
140		Årets resultat overført	0	221	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	3.905.570	3.935	3.945
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	3.825.515	3.843	3.845
202		Renter	80.055	92	100
203.9	7	Andre ordinære indtægter	0	0	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	3.905.570	3.935	3.945

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	352.040	233
		2. Deposita lån	149.139	93
		3. Varmeudgift	1.238.597	1.302
		4. Vandudgift	249.597	284
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	2.122	0
		7. Diverse tilgodehavender	140.405	0
		8. Forudbetalt kapitalafkast	0	0
		Tilgodehavende i alt	2.131.900	1.913
307		Mellemregning med boligadministrator	4.931.450	6.419
307		Bankindsud	0	0
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	7.063.349	8.332
310		Aktiver i alt	7.063.349	8.332
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.346.402	4.629
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	325.754	294
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	88.085	109
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	3.760.241	5.032
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	3.760.241	5.032
Langfristet gæld				
414		Deposita	933.410	906
417		Langfristet gæld i alt	933.410	906
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	1.259.110	1.266
419		Aconto vandbidrag	147.640	111
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
423	13	Forudbetalt leje	51.215	90
425	14	Anden gæld	911.733	927
426		Kortfristet gæld i alt	2.369.698	2.394
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	7.063.349	8.332

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
		Trappevask	0	0	0
		Snerydning	30.900	32	0
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	3.178	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	2.253	2	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	0	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	36.331	33	0
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Primære bygningsdele	840	3	30
		Kompletterende bygningsdele	188.549	60	100
		Overflader	28.018	18	60
		VVS-anlæg	125.644	51	55
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	76.502	26	66
		Inventar	0	1	15
		Øvrige dele	1.220	-3	4
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	420.772	155	330
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	17.630	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	31.291	37	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	561.090	374	418
		PPV-Overflader	675.315	526	1.064
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	365.909	195	98
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	149.401	120	134
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	117.497	87	122
			1.918.133	1.338	1.836
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.918.133	-1.338	-1.836
		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	57.873	81	90
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-57.873	-81	-90
		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	11	
		Lejetab - tomme lejligheder	187.773	197	220
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	9.749	-5	0
		EI - tomme lejligheder	21.961	9	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-219.483	-212	-220
		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	2.390.494	2.401	3.845
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.017.331	1.021	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	417.690	421	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	3.825.515	3.843	3.845
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	0	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER IALT	0	0	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	276.568	220
		Tilgodehavende indflyttere	59.180	55
		Tilgodehavende fraflyttere	2.830.651	2.544
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-2.814.360	-2.586
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	352.040	233
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	4.629.185	4.747
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-1.918.133	-1.338
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	635.350	1.000
		Overført fra tidligere administrator	0	0
		Overført overskud	0	221
		SALDO ULTIMO	3.346.402	4.629
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	293.627	274
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-57.873	-81
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	90.000	100
		Overført fra tidligere administrator	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	325.754	294
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	109.436	293
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-219.483	-212
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-21.868	-132
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	220.000	160
		Overført fra tidligere administrator	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	88.085	109

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	51.215	59
		Forudbetalt leje indflyttere	0	31
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	51.215	90
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	0	5
		Kreditor (samlekonto)	139.025	203
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	112.211	91
		Ikke-afregnet kapitalafkast	509.323	426
		Diverse kreditorer	114.593	202
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	36.581	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	911.733	927

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	1.861	1.844	1.784
Variable udgifter	871	575	946
Henlæggelser	945	1.260	1.210
Samlede ordinære udgifter	3.678	3.680	3.940
Ekstraordinære udgifter	228	34	5
Udgifter i alt	3.906	3.714	3.945
Årets resultat overført	0	221	0
Udgifter og årets resultat i alt	3.906	3.935	3.945
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	3.826	3.843	3.845
Renter	80	92	100
Andre ordinære indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter	3.906	3.935	3.945
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	3.906	3.935	3.945

Balance

Specifikation	Regnskab 2016 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	2.132
Mellemregning med boligadministrator	4.931
Aktiver i alt	7.063
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	3.760
Underskud	0
Deposita	933
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	2.370
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	7.063