

Iserit A/S

**Afdeling
385**

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode 1. januar til 31. december 2017

	SIDE
INDHOLDSFORTEGNELSE	
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	385		
Ibrugtagningsår	0		
Antal lejermål	127		
Boligtype	En-familiehuse		
		<u>01-01-2017</u>	<u>31-12-2017</u>
Boligareal		8.256	8.256
Administrationsvederlagssats pr. lejermål			4.536

Afdelingen består af lejermål i: Tasiilaq

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 385

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 385 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

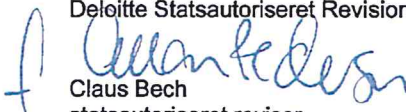
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsrapporten ikke giver et retvisende billede af boligafdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. 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 modtaget godkendte budgettal som sammenligningstal i overensstemmelse med krav til regnskabsaflæggelse 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 overskud på 206 tus. kr. og en positiv mellemregning på 1224 tus.kr.
Afdelingens henlæggelser (formue) er på 8323 tus. kr.

Årets resultat svarer til 3 % af årets husleje.

Lejeindtægten ligger i år 2017 på kr. 777 pr. m2.

Lejeindtægten er faldet med 111 tus.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 17,3%, offentlig og andre faste udgifter: 2,1%, afdelingens energiforbrug 3,6%, adm.bidrag og revision 9,3%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 2,2%, almindelig vedligeholdelse 13%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 51,6%. Andre poster: 0,6 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2017 består afdelingen af 127 lejemål, svarende til 8255,68 m2

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 11 tus.kr.
Der i løbet af året udskrevet 332 rykkerskrivelser og foretaget 6 udsættelser

Der har været 23 indflytninger i afdelingen og 25 fraflytninger.

Udgifterne til tomme boliger er 590 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.293 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 3673 tus. kr., hvilket er 789 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 2865 tus.kr.

Boligafdelingen har i året 2017 en renteindtægt i alt 18 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.

Deposita 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 (1.000 kr.)	Budget 01-01-17 31-12-17 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	1.091.072	1.090	1.077
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	24.837	186	40
110		Forsikringer	111.146	173	233
111		Afdelingens energiforbrug	227.949	165	125
112		Administration	588.566	607	593
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.043.570	2.221	2.068
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	124.152	102	87
114	1	Fremmede tjenesteydelser	15.365	186	12
115	2	Almindelig vedligeholdelse	819.777	713	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	26.526	12	234
		Variable udgifter i alt	985.821	1.014	1.093
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	2.000.000	1.550	2.000
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	240.000	240	240
123		Henlagt til tab ved fraflytning	625.000	500	625
124		Henlagt til andre formål	383.952	0	384
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	3.248.952	2.290	3.249
		Samlede ordinære udgifter	6.278.343	5.525	6.410

Resultatopgørelse					
Kontonr	Note	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.)
		Ekstraordinære udgifter			
129	5	Tab ved lejeledighed	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger			
		2. Heraf dækker henlæggelser	194.384		
			-194.384	0	0
131		Renter af lån i boligafdeling 162	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	11.449	301	100
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	11.449	301	100
139		Udgifter i alt	6.289.792	5.826	6.510
140		Årets resultat overført	205.980	862	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	6.495.773	6.688	6.510
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	6.413.302	6.525	6.435
202		Renter	18.027	113	75
203.9	7	Andre ordinære indtægter	64.444	49	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	6.495.773	6.688	6.510

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-17	Regnskab 31-12-16 (1.000 kr.)
		AKTIVER		
		Tilgodehavende		
305	8	1. Leje inkl. varme	304.085	286
		2. Deposita lån	94.777	112
		3. Varmeudgift	146.100	263
		4. Vandudgift	20.353	20
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	19.421	0
		7. Diverse tilgodehavender	0	176
		Tilgodehavende i alt	584.735	856
307		Mellemregning med boligadministrator	1.223.582	9.414
307		Bankindsud	8.426.262	0
307		Forsikringsager	0	623
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	10.234.578	10.894
310		Aktiver i alt	10.234.578	10.894
		PASSIVER		
		Henlæggelser (afdelingens opsparing)		
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.825.926	6.331
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	1.157.413	1.059
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	62.556	222
406		Andre henlæggelser	1.277.024	910
		Henlæggelser i alt	8.322.919	8.523
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	8.322.920	8.523
		Langfristet gæld		
414		Deposita	1.091.235	1.062
417		Langfristet gæld i alt	1.091.235	1.062
		Kortfristet gæld		
419		Aconto varmebidrag	126.720	106
419		Aconto vandbidrag	21.000	21
423	12	Forudbetalt leje	77.618	161
425	13	Anden gæld	595.086	1.021
426		Kortfristet gæld i alt	820.424	1.309
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.234.578	10.894

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 viceværtlokale	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	2.375	1	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	12.840	185	0
		Vagtordning	150	0	12
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	15.365	186	12
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	6.855	0	0
		Kompletterende bygningsdele	202.134	217	240
		Overflader	53.255	56	75
		VVS-anlæg	422.180	192	320
		El-anlæg og mekaniske anlæg	138.626	111	125
		Inventar	18.600	10	0
		Øvrige dele	-21.873	126	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	819.777	713	760
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	7	0
		PPV-Primære bygningsdele	22.532	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	889.082	430	605
		PPV-Overflader	603.577	414	976
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	559.218	683	302
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	209.302	312	117
		PPV-Inventar	7.429	43	0
		PPV-Øvrige dele	420.323	275	0
			2.711.463	2.157	2.000
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-2.711.463	-2.157	-2.000
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	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			
		Normal istandsættelse ved fraflytning	142.031	102	125
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-142.031	-102	-125
		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	24.147	72	0
		Lejetab - tomme lejligheder	540.732	768	591
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	6.149	10	0
		EI - tomme lejligheder	18.915	34	13
		Heraf dækket af henlæggelser	-589.943	-883	-604
		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	4.741.166	4.812	6.435
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.091.072	1.090	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	580.608	599	0
		Leje - særlige lejemål	456	23	0
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	6.413.302	6.525	6.435
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	64.444	49	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	64.444	49	0

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	212.688	322
		Tilgodehavende indflyttere	98.866	88
		Tilgodehavende fraflyttere	2.352.938	2.224
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-2.368.816	-2.357
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	8.408	8
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	304.085	286

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	6.331.409	3.967
		Overført fra tidligere administrator	0	2.117
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-2.711.463	-2.164
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	2.000.000	1.550
		Overført overskud	205.980	862
		SALDO ULTIMO	5.825.926	6.331

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	1.059.444	357
		Overført fra tidligere administrator	0	564
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-142.031	-102
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	240.000	240
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.157.413	1.059

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	221.883	525
		Overført fra tidligere administrator	0	171
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-589.943	-883
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-194.384	-92
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	625.000	500
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	62.556	222

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-17	Regnskab 31-12-16 (1.000 kr.)
12	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	77.618	147
		Forudbetalt leje indflyttere	0	14
		FORUDBETALT LEJE I ALT	77.618	161
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	38.000	128
		Kreditor (samlekonto)	75.542	233
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	88.188	86
		Ikke-afregnet kapitalafkast	277.561	512
		Ikke-afregnede fraflyttere	77.236	23
		Diverse kreditorer	38.558	38
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	595.086	1.021

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	2.044	2.221	2.068
Variable udgifter	986	1.014	1.093
Henlæggelser	3.249	2.290	3.249
Samlede ordinære udgifter	6.278	5.525	6.410
Ekstraordinære udgifter	11	301	100
Udgifter i alt	6.290	5.826	6.510
Årets resultat overført	206	862	0
Udgifter og årets resultat i alt	6.496	6.688	6.510
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	6.413	6.525	6.435
Renter	18	113	75
Andre ordinære indtægter	64	49	0
Ordinære indtægter	6.496	6.688	6.510
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	6.496	6.688	6.510

Balance

Specifikation	Regnskab 2017 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Tilgodehavende	585
Mellemregning med boligadministrator	1.224
Bankindsud	8.426
Aktiver i alt	10.235
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	8.323
Underskud	0
Langfristet gæld i alt	1.091
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	820
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.235