

Iserit A/S

**Afdeling
160**

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	160		
Ibrugtagningsår	1987-1999		
Antal lejemål	222		
Boligtype	Fler-familiehuse		
		<u>01-01-2017</u>	<u>31-12-2017</u>
Boligareal		16.845	16.845
Administrationsvederlagsats pr. lejemål			4.536

Afdelingen består af lejemål i: Attartu, Paarnat og Eqalugalinnguit, Nuuk.

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 26,65

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Malene Didriksen	formand
Therkild H. Isaksen	bestyrelsesmedlem
Helga Petersen	bestyrelsesmedlem

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 bygningssejer i boligafdeling 160

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 160 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 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 balanceresultat på 0 tus.kr. og en negativ mellemregning på 118 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 3236 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.

Lejeindtægten ligger i år 2017 på kr. 586 pr. m².

Lejeindtægten er faldet med 11 tus.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 32,8%, offentlig og andre faste udgifter: 7%, afdelingens energiforbrug 3,7%, adm.bidrag og revision 10,4%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 10,9%, almindelig vedligeholdelse 14,2%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0,4%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 15,9%. Andre poster: 4,1 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2017 består afdelingen af 222 lejemål, svarende til 16845 m².

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 380 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 408 rykkerskrivelser og foretaget 3 udsættelser.

Der har været 33 indflytninger i afdelingen og 33 fraflytninger.

Udgifterne til tomme boliger er 105 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.43 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 4113 tus. kr., hvilket er 348 tus. kr. mere end budgetteret.

Det har ikke været muligt at henlægge fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed Den samlede henlæggelse udgør i alt 1576 tus.kr.

Boligafdelingen har i året 2017 en renteindtægt i alt 11 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 lejberegning, 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 lejerestancer.

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 (1.000 kr.)	Budget 01-01-17 31-12-17 (1.000 kr.)
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
		Offentlige og andre faste udgifter			
101		Kapitalafkast	3.249.688	3.253	3.253
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	414.226	368	447
110		Forsikringer	285.558	444	449
111		Afdelingens energiforbrug	373.445	366	360
112		Administration	1.032.338	1.033	1.032
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.355.255	5.464	5.541
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	317.615	188	200
114	1	Fremmede tjenesteydelser	765.513	154	274
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.406.768	1.200	1.130
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	80.474	67	230
		Variable udgifter i alt	2.570.370	1.609	1.835
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.450.996	2.500	2.500
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	50.000	50	50
123		Henlagt til tab ved fraflytning	75.000	75	75
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	1.575.996	2.625	2.625
		Samlede ordinære udgifter	9.501.622	9.698	10.001

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	8
130		1. Tab ved fraflytninger			0
		2. Heraf dækker henlæggelser	-308	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	379.670	167	39
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	379.670	167	47
139		Udgifter i alt	9.881.292	9.865	10.048
140		Årets resultat overført	0	119	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	9.881.292	9.984	10.048
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	9.870.025	9.881	9.938
202		Renter	11.267	103	110
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	9.881.292	9.984	10.048

Balance				
Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-17	Regnskab 31-12-16 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
303		Forbedringer	0	0
305	8	1. Leje inkl. varme	247.105	140
		2. Deposita lån	112.101	82
		3. Varmeudgift	1.758.835	1.796
		4. Vandudgift	410.264	433
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	2
		7. Diverse tilgodehavender	0	65
		Tilgodehavende i alt	2.528.306	2.517
307		Mellemregning med boligadministrator	0	8.148
307		Bankindsud	6.494.107	0
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	9.022.413	10.666
310		Aktiver i alt	9.022.413	10.666
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	447.701	1.449
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	225.238	429
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	2.563.305	2.593
406		Andre henlæggelser	0	
		Henlæggelser i alt	3.236.244	4.471
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	3.236.244	4.471
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.956.879	1.881
417		Langfristet gæld i alt	1.956.879	1.881
Kortfristet gæld				
418		Mellemregning med boligadministrator	117.970	0
419		Aconto varmebidrag	1.976.826	1.887
419		Aconto vandbidrag	466.180	469
423	13	Forudbetalt leje	62.573	105
425	14	Anden gæld	1.205.741	1.853
426		Kortfristet gæld i alt	3.829.290	4.313
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	9.022.413	10.666

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	0	0
		Snerydning	744.859	136	265
		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	3.368	4	0
		Skorstensfejning	621	3	0
		Vagtordning	16.665	10	9
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	765.513	154	274
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	5.268	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	50.473	12	0
		Kompletterende bygningsdele	335.542	530	400
		Overflader	161.077	63	80
		VVS-anlæg	389.819	419	350
		El-anlæg og mekaniske anlæg	366.861	208	200
		Inventar	26.865	11	100
		Øvrige dele	70.863	-42	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.406.768	1.200	1.130
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	114.737	28	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	706.142	961	896
		PPV-Overflader	719.364	766	670
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	420.582	570	807
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	314.878	134	82
		PPV-Inventar	10.630	50	0
		PPV-Øvrige dele	166.196	254	0
			2.452.529	2.763	2.455
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-2.452.529	-2.763	-2.455
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	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	253.580	141	180
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-253.580	-141	-180
		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	-1	88
		Lejetab - tomme lejligheder	94.921	92	0
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	-11.061	14	0
		EI - tomme lejligheder	20.761	42	8
		Heraf dækket af henlæggelser	-104.621	-148	-88
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	0	8
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 10)	5.581.761	5.588	9.924
		Kapitalafgift (lejeart 10)	3.249.688	3.253	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	1.024.380	1.025	0
		Leje - særlige lejemål	14.196	14	14
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	9.870.025	9.881	9.938
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	0	0	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	0	0	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	293.866	172
		Tilgodehavende indflyttere	65.099	70
		Tilgodehavende fraflyttere	1.343.247	974
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.455.107	-1.075
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	247.105	140

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	1.449.234	1.593
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-2.452.529	-2.763
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.450.996	2.500
		Overført overskud	0	119
		SALDO ULTIMO	447.701	1.449

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	428.819	519
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-253.580	-141
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	50.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	225.238	429

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	2.593.234	2.722
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-104.621	-148
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-308	-56
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	75.000	75
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	2.563.305	2.593

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	59.506	91
		Forudbetalt leje indflyttere	3.067	14
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	62.573	105

14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	42.899	8
		Kreditor (samlekonto)	208.807	61
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	40.000	45
		Ikke-afregnet boligsikring	81.994	88
		Ikke-afregnet kapitalafkast	808.201	1.627
		Diverse kreditorer	7.958	8
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	15.881	15
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	1.205.741	1.853

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	5.355	5.464	5.541
Variable udgifter	2.570	1.609	1.835
Henlæggelser	1.576	2.625	2.625
Samlede ordinære udgifter	9.502	9.698	10.001
Ekstraordinære udgifter	380	167	47
Udgifter i alt	9.881	9.865	10.048
Årets resultat overført	0	119	1
Udgifter og årets resultat i alt	9.881	9.984	10.048
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	9.870	9.881	9.938
Renter	11	103	110
Andre ordinære indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter	9.881	9.984	10.048
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	9.881	9.984	10.048

Balance

Specifikation	Regnskab 2017 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	2.528
Mellemregning med boligadministrator	0
Bankindsud	6.494
Aktiver i alt	9.022
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	3.236
Underskud	0
Deposita	1.957
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	3.829
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	9.022