

Iserit A/S

**Afdeling
378**

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 378
Ibrugtagningsår 0
Antal lejemål 289
Boligtype Fler-familiehuse

01-01-2017 31-12-2017

Boligareal 18.479 18.479
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål i: Tasilaq

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 26,65

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

REGNSKABSPÅTEGNING**Bestyrelsen er sammensat som følger:**

Peter Kilime formand
Bodil Tarrak bestyrelsesmedlem
Alma Bianco 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 bygningsejer i boligafdeling 378

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 378 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 overskud på 881 tus. kr. og en negativ mellemregning på 3847 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 12483 tus. kr.

Årets resultat svarer til 7 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2017 på kr. 639 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 5 tus.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 33,1%, offentlig og andre faste udgifter: 5,7%, afdelingens energiforbrug 3,8%, adm.bidrag og revision 12%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 3,4%, almindelig vedligeholdelse 11,8%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 28,4%. Andre poster: 1,4 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2017 består afdelingen af 289 lejemål, svarende til 18479,4 m2

Resultatet er påvirket negativt af at det har været nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 91 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 1036 rykkerskrivelser og foretaget 7 udsættelser

Der har været 67 indflytninger i afdelingen og 62 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 667 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.87 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 5748 tus. kr., hvilket er 1675 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 2790 tus.kr.

Boligafdelingen har i året 2017 en renteindtægt i alt 33 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 lejeværdi, 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.

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 01-01-17 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	3.638.319	3.637	3.600
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	363.277	356	600
110		Forsikringer	263.470	409	485
111		Afdelingens energiforbrug	427.050	362	220
112		Administration	1.318.862	1.314	1.273
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.010.978	6.078	6.178
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	364.705	310	300
114	1	Fremmede tjenesteydelser	9.005	27	60
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.295.758	829	1.115
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalstandsættelse ved fraflytning	0	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	80.424	19	517
		Variable udgifter i alt	1.749.892	1.185	1.992
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	2.000.000	2.000	2.000
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	290.000	287	290
123		Henlagt til tab ved fraflytning	500.000	500	500
124		Henlagt til andre formål	329.794	0	330
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	3.119.794	2.787	3.120
		Samlede ordinære udgifter	10.880.665	10.050	11.290

Resultatopgørelse					
Kontoni	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 138.771			
		2. Heraf dækker henlæggelser -138.771	0	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	90.789	776	500
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	90.789	776	500
139		Udgifter i alt	10.971.454	10.826	11.790
140		Årets resultat overført	881.385	1.234	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	11.852.839	12.060	11.790
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	11.815.954	11.811	11.575
202		Renter	32.899	243	215
203.9	7	Andre ordinære indtægter	3.986	6	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	11.852.839	12.060	11.790

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-17	Regnskab 31-12-16 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	521.741	765
		2. Deposita lån	188.759	258
		3. Varmeudgift	4.690.579	4.648
		4. Vandudgift	489.141	519
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	2.299	4
		7. Diverse tilgodehavender	0	77
		Tilgodehavende i alt	5.892.519	6.271
307		Mellemregning med boligadministrator	0	19.283
307		Bankindsud	21.582.793	0
307		Forsikringsager	0	150
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	27.475.312	25.704
310		Aktiver i alt	27.475.312	25.704
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.365.392	11.632
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	560.954	575
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	105.837	412
406		Andre henlæggelser	1.451.146	1.256
		Henlæggelser i alt	12.483.329	13.875
		Henlæggelser - underskud	12.483.329	13.875
Langfristet gæld				
414		Deposita	2.759.027	2.792
417		Langfristet gæld i alt	2.759.027	2.792
Kortfristet gæld				
418		Mellemregning med boligadministrator	3.847.256	0
419		Aconto varmebidrag	5.456.619	5.054
419		Aconto vandbidrag	982.099	978
423	12	Forudbetalt leje	281.032	247
425	13	Anden gæld	1.665.951	2.758
426		Kortfristet gæld i alt	12.232.956	9.037
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	27.475.312	25.704

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	0	0	0
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	0	9	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	6.530	1	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	2.475	3	0
		Skorstensfejning	0	14	60
		Vagtordning	0	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	9.005	27	60
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	14.810	3	40
		Kompletterende bygningsdele	417.243	316	325
		Overflader	174.290	80	150
		VVS-anlæg	366.189	210	325
		El-anlæg og mekaniske anlæg	240.298	144	180
		Inventar	37.846	13	75
		Øvrige dele	45.082	62	20
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.295.758	829	1.115
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	-3	0
		PPV-Primære bygningsdele	0	78	239
		PPV-Kompletterende bygningsdele	2.189.802	645	653
		PPV-Overflader	906.614	539	1.052
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	436.886	2.232	188
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	76.229	306	0
		PPV-Inventar	49.455	144	574
		PPV-Øvrige dele	488.530	397	0
			4.147.516	4.340	2.707
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-4.147.516	-4.340	-2.707
		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	304.362	202	250
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-304.362	-202	-250
		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	116.432	116	0
		Lejetab - tomme lejligheder	437.656	576	112
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	11.653	2	0
		EI - tomme lejligheder	101.509	61	17
		Heraf dækket af henlæggelser	-667.250	-755	-129
		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	6.821.371	6.828	11.575
		Kapitalafgift (lejeart 10)	3.638.319	3.637	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	1.310.904	1.306	0
		Leje - særlige lejemål	45.360	40	0
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	11.815.954	11.811	11.575
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	6	0
		Diverse	3.986	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	3.986	6	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	339.733	679
		Tilgodehavende indflyttere	157.188	120
		Tilgodehavende fraflyttere	4.363.956	4.209
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-4.353.195	-4.262
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	14.059	19
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	521.741	765
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	11.631.523	9.781
		Overført fra tidligere administrator	0	2.959
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-4.147.516	-4.343
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	2.000.000	2.000
		Overført overskud	881.385	1.234
		SALDO ULTIMO	10.365.392	11.632
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	575.316	409
		Overført fra tidligere administrator	0	81
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-304.362	-202
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	290.000	287
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	560.954	575
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	411.857	545
		Overført fra tidligere administrator	0	137
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-667.250	-755
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-138.771	-15
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	500.000	500
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	105.837	412

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	274.594	229
		Forudbetalt leje indflyttere	6.438	18
		FORUDBETALT LEJE I ALT	281.032	247

13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	115.250	98
		Kreditor (samlekonto)	262.023	472
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	232.801	212
		Ikke-afregnet kapitalafkast	906.015	1.813
		Ikke-afregnede fraflyttere	43.671	56
		Diverse kreditorer	106.191	106
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	1.665.951	2.758

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	6.011	6.078	6.178
Variable udgifter	1.750	1.185	1.992
Henlæggelser	3.120	2.787	3.120
Samlede ordinære udgifter	10.881	10.050	11.290
Ekstraordinære udgifter	91	776	500
Udgifter i alt	10.971	10.826	11.790
Årets resultat overført	881	1.234	0
Udgifter og årets resultat i alt	11.853	12.060	11.790
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	11.816	11.811	11.575
Renter	33	243	215
Andre ordinære indtægter	4	6	0
Ordinære indtægter	11.853	12.060	11.790
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	11.853	12.060	11.790

Balance

Specifikation	Regnskab 2017 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	5.893
Bankindsud	21.583
Aktiver i alt	27.475
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	12.483
Underskud	0
Deposita	2.759
Kortfristet gæld	12.233
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	27.475