

Iserit A/S

**Afdeling
167**

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 167
Ibrugtagningsår 1998-2010
Antal lejemål 168
Boligtype Fler-familiehuse

01-01-2017 31-12-2017

Boligareal 15.342 15.342
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål i: Qenertunnguanut, Timerlia, Akunnerit, Nuuk.

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m² 26,65

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Frederikke Biilmann formand
Gitte Kristensen bestyrelsesmedlem
Betina Nornild 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 167

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 167 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

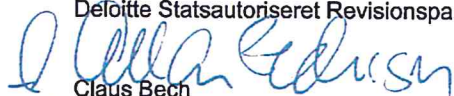
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at mene, at årsrapporten ikke giver et retvisende billede af boligafdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af boligafdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 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 147 tus. kr. og en positiv mellemregning på 2135 tus.kr.
Afdelingens henlæggelser (formue) er på 8792 tus. kr.

Årets resultat svarer til 2 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2017 på kr. 506 pr. m2.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 43,7%, offentlig og andre faste udgifter: 5,8%, afdelingens energiforbrug 4,4%, adm.bidrag og revision 10%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 8,4%, almindelig vedligeholdelse 9,5%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 16,4%. Andre poster: 1,5 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2017 består afdelingen af 168 lejemål,svarende til 15342,38 m2

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 61 tus.kr.
Der i løbet af året udskrevet 237 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser

Der har været 16 indflytninger i afdelingen og 16 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 68 tus.kr. Det er en stigning på 34 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1483 tus. kr., hvilket er 667 tus.kr.mindre end budgetteret.

Der er henlagt fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalinstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed.
Den samlede henlæggelse udgør i alt 1257 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.

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.

Boligafdeling 167

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	3.346.040	3.348	3.348
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	184.835	180	202
110		Forsikringer	260.079	404	409
111		Afdelingens energiforbrug	338.334	338	420
112		Administration	769.628	770	770
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.898.916	5.039	5.148
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	177.010	139	90
114	1	Fremmede tjenesteydelser	466.845	416	662
115	2	Almindelig vedligeholdelse	734.445	493	545
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	60.448	30	219
		Variable udgifter i alt	1.438.747	1.079	1.515
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.176.583	1.100	1.177
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	70.000	70	70
123		Henlagt til tab ved fraflytning	10.000	25	10
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	1.256.583	1.195	1.257
		Samlede ordinære udgifter	7.594.246	7.313	7.920

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			0
		2. Heraf dækker henlæggelser	-2.491	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	61.401	15	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	61.401	15	0
139		Udgifter i alt	7.655.647	7.328	7.920
140		Årets resultat overført	147.112	614	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	7.802.759	7.942	7.920
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	7.766.159	7.770	7.770
202		Renter	18.027	154	150
203.9	7	Andre ordinære indtægter	18.573	19	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	7.802.759	7.942	7.920

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-17	Regnskab 31-12-16 (1.000 kr.)
AKTIVER				
305	8	Tilgodehavende		
		1. Leje inkl. varme	56.292	61
		2. Deposita lån	66.814	68
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	0
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		8. Forudbetalt kapitalafkast	0	0
		Tilgodehavende i alt	123.106	128
307		Mellemregning med boligadministrator	2.134.776	11.843
307		Bankinds kud	9.590.572	0
307		Forsikrings sager	0	0
309		OMSÆTNINGS AKTIVER IALT	11.848.453	11.972
310		Aktiver i alt	11.848.453	11.972
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.315.843	5.659
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	1.258.823	1.271
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	1.217.654	1.278
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	8.792.320	8.208
407		Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	8.792.320	8.208
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.896.960	1.905
417		Langfristet gæld i alt	1.896.960	1.905
Kortfristet gæld				
423	12	Forudbetalt leje	24.224	43
425	13	Anden gæld	1.134.950	1.815
426		Kortfristet gæld i alt	1.159.173	1.858
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	11.848.453	11.972

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			
		Trappevask	113.348	83	90
		Snerydning	344.198	327	560
		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	9.299	7	12
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	466.845	416	662
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	4.508	5	20
		Kompletterende bygningsdele	145.350	168	100
		Overflader	108.180	6	25
		VVS-anlæg	273.554	175	175
		El-anlæg og mekaniske anlæg	169.338	146	125
		Inventar	33.767	2	75
		Øvrige dele	-253	-8	25
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	734.445	493	545
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	40.798	77	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	238.681	216	225
		PPV-Overflader	101.396	737	840
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	120.878	169	250
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	71.716	74	35
		PPV-Inventar	43.965	28	75
		PPV-Øvrige dele	49.064	101	100
			666.499	1.403	1.525
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-666.499	-1.403	-1.525
		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	82.358	125	80
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-82.358	-125	-80
		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	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	41.077	18	23
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	5.019	5	0
		El - tomme lejligheder	22.124	11	13
		Heraf dækket af henlæggelser	-68.219	-34	-35
		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	3.658.449	3.660	7.770
		Kapitalafgift (lejeart 10)	3.346.040	3.348	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	761.670	762	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	7.766.159	7.770	7.770
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	18.573	19	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	18.573	19	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	31.283	39
		Tilgodehavende indflyttere	11.267	30
		Tilgodehavende fraflyttere	371.946	289
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-358.204	-297
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	56.292	61

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	5.658.647	5.348
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-666.499	-1.403
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.176.583	1.100
		Overført overskud	147.112	614
		SALDO ULTIMO	6.315.843	5.659

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	1.271.180	1.326
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-82.358	-125
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	70.000	70
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.258.823	1.271

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	1.278.364	1.295
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-68.219	-34
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-2.491	-7
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	10.000	25
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.217.654	1.278

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	3
		Forudbetalt leje	24.224	38
		Forudbetalt leje indflyttere	0	2
		FORUDBETALT LEJE I ALT	24.224	43
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	19.600	23
		Kreditor (samlekonto)	222.557	73
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	5.000	0
		Ikke-afregnet boligsikring	28.811	27
		Ikke-afregnet kapitalafkast	835.337	1.674
		Diverse kreditorer	7.958	8
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	15.687	10
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	1.134.950	1.815

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	4.899	5.039	5.148
Variable udgifter	1.439	1.079	1.515
Henlæggelser	1.257	1.195	1.257
Samlede ordinære udgifter	7.594	7.313	7.920
Ekstraordinære udgifter	61	15	0
Udgifter i alt	7.656	7.328	7.920
Årets resultat overført	147	614	0
Udgifter og årets resultat i alt	7.803	7.942	7.920
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	7.766	7.770	7.770
Renter	18	154	150
Andre ordinære indtægter	19	19	0
Ordinære indtægter	7.803	7.942	7.920
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	7.803	7.942	7.920

Balance

Specifikation	Regnskab 2017 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	123
Mellemregning med boligadministrator	2.135
Bankinds kud	9.591
Aktiver i alt	11.848
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	8.792
Underskud	0
Deposita	1.897
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.159
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	11.848