

Iserit A/S

**Afdeling
228**

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	228		
Ibrugtagningsår	0		
Antal lejermål	121		
Boligtype	En-familiehuse		
		<u>01-01-2016</u>	<u>31-12-2016</u>
Boligareal		8.802	8.149
Administrationsvederlagssats pr. lejermål			4.536
Afdelingen består af lejermål i: Avannarliit, Niels Hammekensvej, Gertrud Raskvej & bygderne, Nuuk			
Forsikring			
Udgifter til bygningsforsikring	kr. pr. m2		26,65

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Boligafdelingen har ingen bestyrelse

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 bygningsejer i boligafdeling 228

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 228 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 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 1321 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 201 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2016 på kr. 703 pr. m2.
Lejeindtægten er faldet med 73 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 18%, offentlig og andre faste udgifter: 3,9%, afdelingens energiforbrug 4%, adm.bidrag og revision 9,3%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 0,1%, almindelig vedligeholdelse 20%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 34,7%. Andre poster: 9,6 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2016 består afdelingen af 121 lejemål, svarende til 8148,9 m2

Der i løbet af året udskrevet 329 rykkerskrivelser og foretaget 3 udsættelser

Der har været 21 indflytninger i afdelingen og 26 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 601 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.117 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 2936 tus. kr., hvilket er 385 tus.kr.mindre end budgetteret.

Grundet den dårlige økonomi har det ikke være muligt at henlægge fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed
Den samlede henlæggelse udgør i alt 2079 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2016 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 19 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.

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 228

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	1.079.713	1.092	1.098
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	22.063	10	18
110		Forsikringer	216.356	226	204
111		Afdelingens energiforbrug	242.246	242	240
112		Administration	559.335	570	575
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.119.713	2.140	2.134
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	860	16	25
114	1	Fremmede tjenesteydelser	7.869	6	82
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.198.248	992	1.035
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	8.052	13	66
		Variable udgifter i alt	1.215.029	1.026	1.208
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.766.612	1.920	2.150
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	12.267	0	145
123		Henlagt til tab ved fraflytning	300.000	0	300
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	2.078.879	1.920	2.595
		Samlede ordinære udgifter	5.413.621	5.086	5.936

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	431.656	659	170
130		1. Tab ved fraflytninger	131.125		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-131.125	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	21.737	0	0
133		Hensat tab debitorer	113.930	104	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	567.323	763	170
139		Udgifter i alt	5.980.944	5.850	6.106
140		Årets resultat overført	0	-22	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	5.980.944	5.828	6.106
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	5.731.189	5.804	5.836
202		Renter	18.755	23	40
203.9	7	Andre ordinære indtægter	231.000	0	0
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	231
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	231
209		Indtægter i alt	5.980.944	5.828	6.106

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
AKTIVER				
305	8	Tilgodehavende		
		1. Leje inkl. varme	298.568	294
		2. Deposita lån	83.090	130
		3. Varmeudgift	635.144	722
		4. Vandudgift	107.122	118
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	109.303	0
		6. Beboerregninger	0	2
		7. Diverse tilgodehavender	0	309
		Tilgodehavende i alt	1.233.226	1.575
307		Mellemregning med boligadministrator	1.321.048	1.353
307		Bankindsud	0	0
307		Forsikringsager	479.015	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	3.033.289	2.928
310		Aktiver i alt	3.033.289	2.928
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	200.960	0
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	0	159
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	200.960	159
407		Underskud	0	-22
		Henlæggelser - underskud	200.960	138
Langfristet gæld				
414	12	Deposita	883.159	929
417		Langfristet gæld i alt	883.159	929
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	753.480	753
419		Aconto vandbidrag	107.400	107
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
423	13	Forudbetalt leje	104.556	66
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	14	Anden gæld	983.734	934
426		Kortfristet gæld i alt	1.949.170	1.861
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.033.289	2.928

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
		Snerydning	0	0	0
		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	963	1	75
		Vagtordning	6.906	5	7
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	7.869	6	82
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	9.600	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	20.353	30	50
		Kompletterende bygningsdele	241.988	134	210
		Overflader	29.993	22	50
		VVS-anlæg	829.005	647	600
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	80.740	164	75
		Inventar	8.279	0	50
		Øvrige dele	-21.709	-5	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.198.248	992	1.035
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	37.197	97	211
		PPV-Kompletterende bygningsdele	553.952	632	247
		PPV-Overflader	340.554	426	741
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	403.153	611	132
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	18.151	297	130
		PPV-Inventar	104.040	62	253
		PPV-Øvrige dele	108.605	206	427
			1.565.652	2.330	2.141
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.565.652	-2.330	-2.141
		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	171.613	66	145
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-171.613	-66	-145
		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	39.364	87	0
		Lejetab - tomme lejligheder	490.457	557	500
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	12.137	3	0
		EI - tomme lejligheder	58.573	70	40
		Heraf dækket af henlæggelser	-168.875	-58	-370
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	431.656	659	170
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	4.099.974	4.150	5.836
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.079.713	1.092	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	551.502	562	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	5.731.189	5.804	5.836
7	203	ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER			
		Tilskud	231.000	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	231.000	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	274.993	269
		Tilgodehavende indflyttere	48.112	34
		Tilgodehavende fraflyttere	1.521.987	1.424
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.546.524	-1.433
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	298.568	294

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	0	410
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-1.565.652	-2.330
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.766.612	1.920
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	200.960	0
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	159.346	225
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-171.613	-66
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	12.267	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	159
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	0	70
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-168.875	-58
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-131.125	-12
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	300.000	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
12	407	UNDERSKUD		
			Primo	Afdrag
			Årets underskud	Ultimo
		Underskud vedrørende 2015	0	21.737
		Underskud vedrørende 2015	21.737	21.737
		Underskud vedrørende 2016	0	0
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	77.402	60
		Forudbetalt leje indflyttere	27.154	6
		FORUDBETALT LEJE I ALT	104.556	66
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	22.800	65
		Kreditor (samlekonto)	322.450	122
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	45.000	60
		Ikke-afregnet boligsikring	70.567	85
		Ikke-afregnet kapitalafkast	476.056	453
		Diverse kreditorer	7.833	94
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	39.028	55
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	983.734	934

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	2.120	2.140	2.134
Variable udgifter	1.215	1.026	1.208
Henlæggelser	2.079	1.920	2.595
Samlede ordinære udgifter	5.414	5.086	5.936
Ekstraordinære udgifter	567	763	170
Udgifter i alt	5.981	5.850	6.106
Årets resultat overført	0	-22	0
Udgifter og årets resultat i alt	5.981	5.828	6.106
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	5.731	5.804	5.836
Renter	19	23	40
Andre ordinære indtægter	231	0	0
Ordinære indtægter	5.981	5.828	5.876
Andre indtægter	0	0	231
Indtægter i alt	5.981	5.828	6.106

Balance

Specifikation	Regnskab 2016 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	1.712
Mellemregning med boligadministrator	1.321
Aktiver i alt	3.033
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	201
Underskud	0
Deposita	883
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.949
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.033