

Iserit A/S

**Afdeling
190**

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 190
Ibrugtagningsår 2011
Antal lejemål 115
Bolitgtype Fler-familiehuse

01-01-2017 31-12-2017

Boligareal 6.220 7.960
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål i: Pisissia, Nuuk.

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 26,65

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Ruth Due Hansen formand
Henriette Lyng Boller bestyrelsesmedlem
Nauja Lise Egede bestyrelsesmedlem
Marianne Hansen suppleant
Birthe Møller Hansen suppleant
Jonas Reimer suppleant

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 190

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 190 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 positiv mellemregning på 676 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 759 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2017 på kr. 522 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 775 tus.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 40,8%, offentlig og andre faste udgifter: 6,6%, afdelingens energiforbrug 8,8%, adm.bidrag og revision 11,2%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 8,1%, almindelig vedligeholdelse 9,2%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0,4%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 11%. Andre poster: 3,4 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2017 består afdelingen af 115 lejemål, svarende til 7960 m2.

Resultatet er påvirket positivt af at det har være muligt at reducere hensættelsen til tab med 8 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 218 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 55 indflytninger i afdelingen og 10 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 119 tus.kr. Det er en stigning på 108 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 1317 tus. kr., hvilket er 879 tus. kr. mere end budgetteret.

Det har ikke været muligt at henlægge fuldt ud til planlagt periodisk vedligeholdelse, normalstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed
Den samlede henlæggelse udgør i alt 459 tus.kr.

Boligafdelingen har i året 2017 en renteindtægt i alt 2 tus.kr.

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 190

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	1.700.531	1.400	1.400
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	172.391	139	239
110		Forsikringer	105.442	164	166
111		Afdelingens energiforbrug	366.697	289	259
112		Administration	468.646	334	334
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.813.707	2.325	2.398
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	86.151	57	50
114	1	Fremmede tjenesteydelser	254.382	109	120
115	2	Almindelig vedligeholdelse	387.190	256	213
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	42.420	25	89
		Variable udgifter i alt	770.143	447	471
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	429.430	500	500
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	30.000	30	30
123		Henlagt til tab ved fraflytning	0	0	0
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	459.430	530	530
		Samlede ordinære udgifter	4.043.280	3.302	3.399

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	120.695	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	0		0
		2. Heraf dækker henlæggelser	0	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	0	2	5
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	120.695	2	5
139		Udgifter i alt	4.163.975	3.304	3.404
140		Årets resultat overført	0	109	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	4.163.975	3.413	3.404
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	4.153.600	3.379	3.379
202		Renter	2.253	29	25
203.9	7	Andre ordinære indtægter	0	5	0
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
206		Reg.debitorphensættelse m.m.	8.122	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	8.122	0	0
209		Indtægter i alt	4.163.975	3.413	3.404

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	12.523	24
		2. Deposita lån	67.934	34
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	0
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	80.457	59
307		Mellemregning med boligadministrator	676.259	2.796
307		Bankinds kud	1.798.821	0
307		Forsikrings sager	38.701	26
309		OMSÆTNINGS AKTIVER I ALT	2.594.239	2.881
310		Aktiver i alt	2.594.239	2.881
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	621.274	1.082
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	72.340	82
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	65.053	64
406		Andre henlæggelser	0	
		Henlæggelser i alt	758.667	1.227
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	758.667	1.227
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.021.785	780
417		Langfristet gæld i alt	1.021.785	780
Kortfristet gæld				
423	12	Forudbetalt leje	47.353	29
425	13	Anden gæld	766.434	845
426		Kortfristet gæld i alt	813.787	874
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	2.594.239	2.881

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	174.520	48	0
		Snerydning	75.571	58	117
		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	4.292	3	3
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	254.382	109	120
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	14.135	5	0
		Kompletterende bygningsdele	102.940	92	75
		Overflader	6.320	0	10
		VVS-anlæg	79.620	83	70
		El-anlæg og mekaniske anlæg	68.414	82	40
		Inventar	56.397	7	8
		Øvrige dele	59.364	-13	10
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	387.190	256	213
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	19.440	10	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	86.358	102	25
		PPV-Overflader	166.973	34	0
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	130.134	38	75
		PPV-El-anlæg og mekaniske anlæg	414.956	27	78
		PPV-Inventar	15.105	0	8
		PPV-Øvrige dele	56.721	22	10
			889.687	232	196
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-889.687	-232	-196
		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	39.654	26	30
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-39.654	-26	-30
		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	9.685	0	0
		Lejetab - tomme lejligheder	103.201	2	13
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	-1.289	7	0
		EI - tomme lejligheder	7.665	2	3
		Heraf dækket af henlæggelser	1.434	-11	-16
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	120.695	0	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(leje)	1.992.381	1.653	3.379
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.700.531	1.400	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	460.688	327	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	4.153.600	3.379	3.379
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	5	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	0	5	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	20.885	18
		Tilgodehavende indflyttere	220	2
		Tilgodehavende fraflyttere	109.401	131
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-117.983	-126
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	12.523	24
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	1.081.530	705
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-889.687	-232
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	429.430	500
		Overført overskud	0	108
		SALDO ULTIMO	621.274	1.082
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	81.994	78
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-39.654	-26
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	30.000	30
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	72.340	82
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	63.620	75
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	1.434	-11
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	0	0
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	65.053	64

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	47.353	23
		Forudbetalt leje indflyttere	0	6
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	47.353	29
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	7.700	4
		Kreditor (samlekonto)	221.527	110
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	68.228	23
		Ikke-afregnet kapitalafkast	460.472	700
		Diverse kreditorer	7.958	8
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	549	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	766.434	845

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	2.814	2.325	2.398
Variable udgifter	770	447	471
Henlæggelser	459	530	530
Samlede ordinære udgifter	4.043	3.302	3.399
Ekstraordinære udgifter	121	2	5
Udgifter i alt	4.164	3.304	3.404
Årets resultat overført	0	109	0
Udgifter og årets resultat i alt	4.164	3.413	3.404
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	4.154	3.379	3.379
Renter	2	29	25
Andre ordinære indtægter	0	5	0
Ordinære indtægter	4.156	3.413	3.404
Andre indtægter	8	0	0
Indtægter i alt	4.164	3.413	3.404

Balance

Specifikation	Regnskab 2017 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	119
Mellemregning med boligadministrator	676
Bankindsud	1.799
Aktiver i alt	2.594
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	759
Underskud	0
Deposita	1.022
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	814
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	2.594