

Iserit A/S

**Afdeling
156**

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 156
Ibrugtagningsår ,
Antal lejermål 28
Bolitgype En-familiehuse

01-01-2016 31-12-2016

Boligareal 2.436 1.935
Administrationsvederlagssats pr. lejermål 4.536

Afdelingen består af lejermål i: Paamiut

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 156

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 156 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 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 231 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 142 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2016 på kr. 868 pr. m².
Lejeindtægten er faldet med 230 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 19,1%, offentlig og andre faste udgifter: 4%, afdelingens energiforbrug 3,8%, adm.bidrag og revision 9,4%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 7,9%, almindelig vedligeholdelse 5,5%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 27,4%. Andre poster: 22,5 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2016 består afdelingen af 28 lejemål, svarende til 1934,89 m².

Resultatet er påvirket negativt af at det har været nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 86 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 39 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 3 indflytninger i afdelingen og 10 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 484 tus.kr. Det er et fald på tus. kr.63 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 435 tus. kr., hvilket er 509 tus.kr.mindre end budgetteret.

Grundet den dårlige økonomi har det ikke været muligt at henlægge fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed Den samlede henlæggelse udgør i alt 462 tus.kr.

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

Derudover henlægges der til boligafdelingens gradvise overtagelse af normalvedligehold ved fraflytning, samt

Boligafdeling 156

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	322.416	353	364
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	3.696	21	60
110		Forsikringer	64.140	69	62
111		Afdelingens energiforbrug	64.840	58	100
112		Administration	159.789	180	193
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	614.881	680	780
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	133.205	133	0
114	1	Fremmede tjenesteydelser	0	8	30
115	2	Almindelig vedligeholdelse	93.983	232	210
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	2.376	3	20
		Variable udgifter i alt	229.563	377	260
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	248.935	348	740
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	0	50	50
123		Henlagt til tab ved fraflytning	213.513	200	200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	462.448	598	990
		Samlede ordinære udgifter	1.306.893	1.655	2.030

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	291.505	335	0
130		1. Tab ved fraflytninger	7.660		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-7.660	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	86.013	0	5
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	377.518	335	5
139		Udgifter i alt	1.684.411	1.990	2.035
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	1.684.411	1.990	2.035
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	1.679.034	1.909	2.020
202		Renter	5.377	10	15
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	72	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	72	0
209		Indtægter i alt	1.684.411	1.990	2.035

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	88.641	109
		2. Deposita lån	21.484	38
		3. Varmeudgift	0	0
		4. Vandudgift	10.247	9
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	363.155	0
		6. Diverse tilgodehavender	3.656	0
		Tilgodehavende i alt	487.184	156
307		Mellemregning med boligadministrator	230.578	678
307		Bankindsud	0	0
307		Forsikringsager	0	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	717.761	835
310		Aktiver i alt	717.761	835
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	835	91
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	127.760	130
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	13.513	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	142.108	221
407		Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	142.108	221
Langfristet gæld				
414		Deposita	245.793	331
417		Langfristet gæld i alt	245.793	331
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	0	0
419		Aconto vandbidrag	4.680	5
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
423	12	Forudbetalt leje	6.208	22
425	13	Anden gæld	318.973	257
426		Kortfristet gæld i alt	329.861	283
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	717.761	835

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
		Trappevask	0	0	0
		Snerydning	0	0	10
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	0	7	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	0	0	0
		Vagtordning	0	1	20
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	0	8	30
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	3	0
		Kompletterende bygningsdele	32.684	91	55
		Overflader	2.088	6	30
		VVS-anlæg	30.763	118	80
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	8.448	15	35
		Inventar	6.280	0	10
		Øvrige dele	13.720	0	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	93.983	232	210
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	1	0
		PPV-Primære bygningsdele	11.500	1	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	92.303	125	5
		PPV-Overflader	35.035	74	367
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	95.023	181	153
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	28.404	39	64
		PPV-Inventar	0	134	106
		PPV-Øvrige dele	76.447	39	0
			338.712	592	694
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-338.712	-592	-694
		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	2.364	0	40
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-2.364	0	-40
		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	10.723	36	0
		Lejetab - tomme lejligheder	450.286	497	715
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	2.745	2	0
		EI - tomme lejligheder	20.091	12	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-192.340	-211	-715
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	291.505	335	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	1.204.662	1.384	2.020
		Kapitalafgift (lejeart 10)	322.416	353	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	151.956	172	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	1.679.034	1.909	2.020
7	203	ANDRE ORDINÆRE IND TÆGTER			
		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 IND TÆGTER IALT	0	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	24.424	71
		Tilgodehavende indflyttere	6.027	3
		Tilgodehavende fraflyttere	990.982	882
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-932.791	-847
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	88.641	109

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	90.611	335
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-338.712	-592
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	248.935	348
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	835	91

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	130.124	80
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-2.364	0
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	0	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	127.760	130

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	0	0
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-192.340	-211
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-7.660	11
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	213.513	200
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	13.513	0

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
12	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	6.208	22
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	6.208	22
13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	0	0
		Kreditor (samlekonto)	94.072	15
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	25.000	20
		Ikke-afregnet boligsikring	5.700	9
		Ikke-afregnet kapitalafkast	147.681	145
		Diverse kreditorer	42.769	59
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	3.751	7
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	318.973	257

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	615	680	780
Variable udgifter	230	377	260
Henlæggelser	462	598	990
Samlede ordinære udgifter	1.307	1.655	2.030
Ekstraordinære udgifter	378	335	5
Udgifter i alt	1.684	1.990	2.035
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	1.684	1.990	2.035
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	1.679	1.909	2.020
Renter	5	10	15
Andre ordinære indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter	1.684	1.919	2.035
Andre indtægter	0	72	0
Indtægter i alt	1.684	1.990	2.035

Balance

Specifikation	Regnskab 2016 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	487
Mellemregning med boligadministrator	231
Aktiver i alt	718
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	142
Underskud	0
Deposita	246
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	330
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	718