

Iserit A/S

**Afdeling
142**

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 142
Ibrugtagningsår 1968
Antal lejemål 92
Boligtype Fler-familiehuse

01-01-2017 31-12-2017

Boligareal 5.588 5.588
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål i: Paamiut

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 26,65

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Vipse Petersen formand
Åse Sørensen bestyrelsesmedlem
Tobias Knudsen bestyrelsesmedlem
Heine Petersen suppleant
Absalon Knudsen 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 142

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 142 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 regnskabsafleggelse for hjemmestyrets og kommunens udlejningsejendomme i Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 12 af 23. april 2008 om udlejning af ejendomme til beboelse. Budgetterne har ikke været underlagt review.

Nuuk, den 30. marts 2018

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Claus Bech
statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2017

Boligafdelingen har et balanceresultat på 0 tus.kr. en positiv mellemregning på 369 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 3314 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2017 på kr. 687 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 12 tus.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 26,5%, offentlig og andre faste udgifter: 5,2%, afdelingens energiforbrug 2,5%, adm.bidrag og revision 11%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 11,7%, almindelig vedligeholdelse 1,6%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0,2%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 32,1%. Andre poster: 8,7 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2017 består afdelingen af 92 lejemaal, svarende til 5588 m2.

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 311 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 511 rykkerskrivelser og foretaget 6 udsættelser.

Der har været 22 indflytninger i afdelingen og 23 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 101 tus.kr. Det er et fald på.118 tus.kr. i forhold til sidste år.
Der er igangsat arbejder på i alt 1490 tus. kr., hvilket er 220 tus.kr.mindre end budgetteret.

Den samlede henlæggelse udgør i alt 1238 tus.kr.

Boligafdelingen har i året 2017 en renteindtægt på i alt 7 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 hovedsageligt 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 hovedsageligt 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 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	1.021.392	1.017	1.021
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	107.783	174	148
110		Forsikringer	94.728	147	149
111		Afdelingens energiforbrug	96.536	97	110
112		Administration	425.270	426	430
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.745.709	1.861	1.858
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	395.788	384	385
114	1	Fremmede tjenesteydelser	57.662	36	35
115	2	Almindelig vedligeholdelse	63.628	421	265
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	33.446	30	99
		Variable udgifter i alt	550.525	871	783
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	947.669	635	975
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	90.000	90	90
123		Henlagt til tab ved fraflytning	200.000	220	200
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	1.237.669	945	1.265
		Samlede ordinære udgifter	3.533.903	3.678	3.906

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	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	155.608		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-155.608	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	311.484	228	29
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	311.484	228	29
139		Udgifter i alt	3.845.387	3.906	3.935
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	3.845.387	3.906	3.935
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	3.837.408	3.826	3.845
202		Renter	6.760	80	90
203.9	7	Andre ordinære indtægter	1.219	0	0
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
206		Reg.debitorchensættelse m.m.	0	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	0	0
209		Indtægter i alt	3.845.387	3.906	3.935

Balance				
Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-17	Regnskab 31-12-16 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	184.706	352
		2. Deposita lån	71.359	149
		3. Varmeudgift	1.256.746	1.239
		4. Vandudgift	282.699	250
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	2
		7. Diverse tilgodehavender	0	140
		Tilgodehavende i alt	1.795.510	2.132
307		Mellemregning med boligadministrator	369.079	4.931
307		Bankindsud	3.896.464	0
307		Forsikringsager	248.817	0
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	6.309.870	7.063
310		Aktiver i alt	6.309.870	7.063
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.988.277	3.346
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	295.042	326
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	30.981	88
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	3.314.300	3.760
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	3.314.300	3.760
Langfristet gæld				
414		Deposita	917.015	933
417		Langfristet gæld i alt	917.015	933
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	1.260.480	1.259
419		Aconto vandbidrag	222.720	148
423	13	Forudbetalt leje	50.138	51
425	14	Anden gæld	545.217	912
426		Kortfristet gæld i alt	2.078.555	2.370
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	6.309.870	7.063

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	51.310	31	33
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	0	3	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	1.076	2	2
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	5.276	0	0
		Vagtordning	0	0	0
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	57.662	36	35
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	13.695	0	0
		Primære bygningsdele	0	1	5
		Kompletterende bygningsdele	9.889	189	80
		Overflader	7.641	28	50
		VVS-anlæg	10.962	126	60
		Ei-anlæg og mekaniske anlæg	14.240	77	60
		Inventar	0	0	10
		Øvrige dele	7.203	1	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	63.628	421	265
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	18	0
		PPV-Primære bygningsdele	62.665	31	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	313.261	561	378
		PPV-Overflader	443.547	675	623
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	264.338	366	98
		PPV-Ei-anlæg og mekaniske anlæg	123.087	149	134
		PPV-Inventar	0	0	0
		PPV-Øvrige dele	98.897	117	122
			1.305.794	1.901	1.355
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-1.305.794	-1.901	-1.355
		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	120.713	58	90
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-120.713	-58	-90
		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	-8	
		Lejetab - tomme lejligheder	89.790	195	203
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	0	10	0
		EI - tomme lejligheder	11.706	22	9
		Heraf dækket af henlæggelser	-101.496	-219	-212
		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	2.398.704	2.390	3.845
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.021.392	1.017	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	417.312	418	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	3.837.408	3.826	3.845
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	0	0
		Diverse	1.219	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	1.219	0	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	268.868	277
		Tilgodehavende indflyttere	14.653	59
		Tilgodehavende fraflyttere	3.027.029	2.831
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-3.125.844	-2.814
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	184.706	352
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	3.346.402	4.629
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-1.305.794	-1.918
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	947.669	635
		Overført fra tidligere administrator	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	2.988.277	3.346
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	325.754	294
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-120.713	-58
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	90.000	90
		Overført fra tidligere administrator	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	295.042	326
11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	88.085	109
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-101.496	-219
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-155.608	-22
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	200.000	220
		Overført fra tidligere administrator	0	0
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	30.981	88

Noter til balance				
Note	Kontonr	Specifikation	Regnskab 31-12-17	Regnskab 31-12-16 (1.000 kr.)
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	50.138	51
		Forudbetalt leje indflyttere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	50.138	51
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	0	0
		Kreditor (samlekonto)	53.160	139
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	98.573	112
		Ikke-afregnet kapitalafkast	255.348	509
		Diverse kreditorer	138.044	115
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	92	37
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	545.217	912

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	1.746	1.861	1.858
Variable udgifter	551	871	783
Henlæggelser	1.238	945	1.265
Samlede ordinære udgifter	3.534	3.678	3.906
Ekstraordinære udgifter	311	228	29
Udgifter i alt	3.845	3.906	3.935
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	3.845	3.906	3.935
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	3.837	3.826	3.845
Renter	7	80	90
Andre ordinære indtægter	1	0	0
Ordinære indtægter	3.845	3.906	3.935
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	3.845	3.906	3.935

Balance

Specifikation	Regnskab 2017 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	2.044
Mellemregning med boligadministrator	369
Bankindsud	3.896
Aktiver i alt	6.310
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	3.314
Underskud	0
Deposita	917
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	2.079
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	6.310