

Iserit A/S

**Afdeling
228**

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	228		
Ibrugtagningsår	0		
Antal lejemål	121		
Boligtype	En-familiehuse		
		<u>01-01-2017</u>	<u>31-12-2017</u>
Boligareal		8.149	8.149
Administrationsvederlagssats pr. lejemål			4.536
Afdelingen består af lejemål i: Avannarliit, Niels Hammekensvej, Gertrud Raskvej & bygderne, Nuuk			
Forsikring			
Udgifter til bygningsforsikring	kr. pr. m2		26,65

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Boligafdelingen har ingen bestyrelse

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 228

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 228 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 balanceresultat på 0 tus.kr. og en positiv mellemregning på 1490 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 1312 tus. kr.

Årets resultat svarer til 0 % af årets husleje.

Lejeindtægten ligger i år 2017 på kr. 698 pr. m2.

Lejeindtægten er faldet med 44 tus.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 17,5%, offentlig og andre faste udgifter: 2,6%, afdelingens energiforbrug 4,3%, adm.bidrag og revision 9%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 0,1%, almindelig vedligeholdelse 28,6%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 19%. Andre poster: 18,5 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2017 består afdelingen af 121 lejemål, svarende til 8148,9 m2

Der i løbet af året udskrevet 327 rykkerskrivelser og foretaget 5 udsættelser

Der har været 20 indflytninger i afdelingen og 24 fraflytninger.

Udgifterne til tomme boliger er 772 tus.kr. Det er en stigning på 172 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 1959 tus. kr., hvilket er 1606 tus.kr.mindre end budgetteret.

Den samlede henlæggelse udgør i alt 1164 tus.kr.

Boligafdelingen har i året 2017 en renteindtægt i alt 3 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 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 01-01-17 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	1.073.029	1.080	1.083
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	24.891	22	22
110		Forsikringer	138.143	216	219
111		Afdelingens energiforbrug	265.747	242	250
112		Administration	554.735	559	561
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.056.545	2.120	2.135
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	0	1	20
114	1	Fremmede tjenesteydelser	7.153	8	80
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.748.259	1.198	1.170
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	175
117	4	Normalstandsættelse ved fraflytning	158.345	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	25.702	8	72
		Variable udgifter i alt	1.939.460	1.215	1.517
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.163.879	1.767	2.150
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	0	12	0
123		Henlagt til tab ved fraflytning	0	300	0
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	1.163.879	2.079	2.150
		Samlede ordinære udgifter	5.159.883	5.414	5.802

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	952.117	432	630
130		1. Tab ved fraflytninger	179.943		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-179.943	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	22	0
133		Hensat tab debitorer	0	114	122
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	952.117	567	752
139		Udgifter i alt	6.112.000	5.981	6.554
140		Årets resultat overført	0	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	6.112.000	5.981	6.554
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	5.687.055	5.731	5.750
202		Renter	3.155	19	24
203.9	7	Andre ordinære indtægter	366.132	231	779
		Andre indtægter			
204		Driftssikring og løbende særlig driftsstøtte	0	0	0
206		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
206		Reg.debitorhensættelse m.m.	55.659	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	55.659	0	0
209		Indtægter i alt	6.112.000	5.981	6.554

Balance				
Kontonr.	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-17	Regnskab 31-12-16 (1.000 kr.)
AKTIVER				
305	8	Tilgodehavende		
		1. Leje inkl. varme	136.483	299
		2. Deposita lån	67.524	83
		3. Varmeudgift	640.512	635
		4. Vandudgift	110.722	107
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	3.500	109
		6. Beboerregninger	920	0
		7. Diverse tilgodehavender	0	0
		Tilgodehavende i alt	959.660	1.233
307		Mellemregning med boligadministrator	1.489.650	1.321
307		Bankindsud	1.198.350	0
307		Forsikringsager	142.425	479
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	3.790.085	3.033
310		Aktiver i alt	3.790.085	3.033
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.312.358	201
402	10	Normalstandsættelse ved fraflytning	0	0
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	0	0
406		Andre henlæggelser	0	0
		Henlæggelser i alt	1.312.358	201
407		Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	1.312.358	201
Langfristet gæld				
414	12	Deposita	891.130	883
417		Langfristet gæld i alt	891.130	883
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	764.030	753
419		Aconto vandbidrag	109.350	107
423	13	Forudbetalt leje	78.077	105
425	14	Anden gæld	635.140	984
426		Kortfristet gæld i alt	1.586.597	1.949
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.790.085	3.033

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	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	0	1	75
		Vagtordning	7.153	7	5
		FREMMEDE TJENESTEYDELSER IALT	7.153	8	80
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	10	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	65.852	20	45
		Kompletterende bygningsdele	456.694	242	200
		Overflader	99.636	30	50
		VVS-anlæg	626.869	829	700
		Ei-anlæg og mekaniske anlæg	269.311	81	100
		Inventar	95.202	8	75
		Øvrige dele	134.695	-22	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.748.259	1.198	1.170
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	0	37	150
		PPV-Kompletterende bygningsdele	11.996	554	550
		PPV-Overflader	0	341	750
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	-1.238	403	450
		PPV-Ei-anlæg og mekaniske anlæg	0	18	300
		PPV-Inventar	0	104	125
		PPV-Øvrige dele	41.722	109	0
			52.480	1.566	2.325
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-52.480	-1.566	-2.150
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	0	0	175

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	158.345	172	70
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0	-172	-70
		Heraf dækkes af lejers andel af istandsættelse	0	0	0
		NORMALISTANDS. V/ FRAFLYTN. IALT	158.345	0	0
5	129	TAB VED LEJELEDIGHED			
		Varmetab - tomme lejligheder	111.179	39	0
		Lejetab - tomme lejligheder	614.631	490	560
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	9.373	12	0
		EI - tomme lejligheder	36.992	59	70
		Heraf dækket af henlæggelser	179.943	-169	0
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	952.117	432	630
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	4.067.249	4.100	5.750
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.073.029	1.080	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	546.777	552	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	5.687.055	5.731	5.750
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud	366.132	231	779
		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 INDTÆGTER IALT	366.132	231	779

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	88.765	275
		Tilgodehavende indflyttere	25.125	48
		Tilgodehavende fraflyttere	1.513.458	1.522
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.490.865	-1.547
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Leje af festlokale	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	136.483	299
HENLÆGGELSER				
9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	200.960	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-52.480	-1.566
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.163.879	1.767
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.312.358	201
10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	0	159
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	0	-172
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	0	12
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0
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)	179.943	-169
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-179.943	-131
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	0	300
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	0	0

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	78.077	77
		Forudbetalt leje indflyttere	0	27
		FORUDBETALT LEJE I ALT	78.077	105
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	139.400	23
		Kreditor (samlekonto)	68.289	322
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	35.000	45
		Ikke-afregnet boligsikring	72.856	71
		Ikke-afregnet kapitalafkast	270.330	476
		Diverse kreditorer	7.958	8
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	41.307	39
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	635.140	984

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	2.057	2.120	2.135
Variable udgifter	1.939	1.215	1.517
Henlæggelser	1.164	2.079	2.150
Samlede ordinære udgifter	5.160	5.414	5.802
Ekstraordinære udgifter	952	567	752
Udgifter i alt	6.112	5.981	6.554
Årets resultat overført	0	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	6.112	5.981	6.554
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	5.687	5.731	5.750
Renter	3	19	24
Andre ordinære indtægter	366	231	779
Ordinære indtægter	6.056	5.981	6.554
Andre indtægter	56	0	0
Indtægter i alt	6.112	5.981	6.554

Balance

Specifikation	Regnskab 2017 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	1.102
Mellemregning med boligadministrator	1.490
Bankindsud	1.198
Aktiver i alt	3.790
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	1.312
Underskud	0
Deposita	891
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.587
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	3.790