

Iserit A/S

**Afdeling
160**

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	160
Ibrugtagningsår	1987-1999
Antal lejemål	222
Boligtype	Fler-familiehuse

	01-01-2016	31-12-2016
--	------------	------------

Boligareal	16.845	16.845
Administrationsvederlagssats pr. lejemål		4.536

Afdelingen består af lejemål i: Attartu, Paarnat og Eqalugalinnuit, Nuuk.

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring	kr. pr. m2	26,65
---------------------------------	------------	-------

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Bestyrelsen er sammensat som følger

Malene Didriksen	formand
Vittus Nielsen	bestyrelsesmedlem
Helga Poulsen	bestyrelsesmedlem
Aggooraq Lyng	suppleant
Holger Lennert	suppleant

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


Iorben Kortegaard

Direktør

Den uafhængige revisors erklæring

Til bygningssejer i boligafdeling 160

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 160 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 overskud på 119 tus. kr. en positiv mellemregning på 8148 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 4471 tus. kr.

Årets resultat svarer til 1,2 % af årets husleje.

Lejeindtægten ligger i år 2016 på kr. 587 pr. m².

Lejeindtægten er faldet med 0 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 32,9%, offentlig og andre faste udgifter: 8,2%, afdelingens energiforbrug 3,7%, adm.bidrag og revision 10,4%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 3,4%, almindelig vedligeholdelse 12,1%, diverse udgifter, herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0,5%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 26,6%. Andre poster: 1,8 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2016 består afdelingen af 222 lejemål, svarende til 16845 m².

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 167 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 302 rykkerskrivelser og foretaget 0 udsættelser.

Der har været 25 indflytninger i afdelingen og 24 fraflytninger.

Udgifterne til tomme boliger er 148 tus.kr. Det er en stigning på 52 tus.kr. i forhold til sidste år.

Der er igangsat arbejder på i alt 4104 tus. kr., hvilket er 372 tus.kr.mindre end budgetteret.

Der er henlagt fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalinstandsættelse samt tab ved fraflytning og lejeledighed.

Den samlede henlæggelse udgør i alt 2625 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2016 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 103 tus.kr.

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. Depositatalån 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 160

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	3.253.392	3.253	3.253
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	368.390	440	480
110		Forsikringer	443.533	449	404
111		Afdelingens energiforbrug	365.696	339	360
112		Administration	1.032.969	1.033	1.032
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.463.981	5.514	5.530
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	188.284	223	0
114	1	Fremmede tjenesteydelser	153.675	228	335
115	2	Almindelig vedligeholdelse	1.199.603	941	1.200
116	3	Planlagt vedligeholdelse	0	0	0
117	4	Normalstandsættelse ved fraflytning	0	0	0
118		Særlige aktiviteter i alt	0	0	0
119		Diverse udgifter	67.063	39	335
		Variable udgifter i alt	1.608.625	1.430	1.870
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	2.500.000	2.000	2.500
121		Normalstandsættelse ved fraflytning	50.000	50	50
123		Henlagt til tab ved fraflytning	75.000	75	75
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	2.625.000	2.125	2.625
		Samlede ordinære udgifter	9.697.606	9.070	10.024

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	0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	56.223		0
		2. Heraf dækker henlæggelser	-56.223	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	167.364	154	20
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
					0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	167.364	154	20
139		Udgifter i alt	9.864.970	9.223	10.044
140		Årets resultat overført	119.334	767	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	9.984.304	9.991	10.044
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	9.880.908	9.881	9.924
202		Renter	103.396	110	120
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	0	0
207		Andre ekstraordinære indtægter	0	0	0
208		Andre indtægter i alt	0	0	0
209		Indtægter i alt	9.984.304	9.991	10.044

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
303		Forbedringer	0	0
305	8	1. Leje inkl. varme	140.337	203
		2. Deposita lån	81.890	65
		3. Varmeudgift	1.796.119	1.919
		4. Vandudgift	432.501	427
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	1.795	5
		7. Diverse tilgodehavender	64.655	28
		8. Forudbetalt kapitalafkast	0	0
		Tilgodehavende i alt	2.517.297	2.648
307		Mellemregning med boligadministrator	8.148.269	8.258
307		Bankindsud	0	0
307		Forsikringsager	0	100
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	10.665.566	11.006
310		Aktiver i alt	10.665.566	11.006
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.449.234	1.593
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	428.819	519
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	2.593.234	2.722
406		Andre henlæggelser	0	
		Henlæggelser i alt	4.471.286	4.835
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	4.471.286	4.835
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.881.243	1.849
417		Langfristet gæld i alt	1.881.243	1.849
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	1.887.072	1.857
419		Aconto vandbidrag	468.880	473
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
423	13	Forudbetalt leje	104.532	114
307		Mellemregning med boligadministrator	0	0
425	14	Anden gæld	1.852.554	1.878
426		Kortfristet gæld i alt	4.313.038	4.322
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.665.566	11.006

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	135.737	211	326
		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	4.275	3	0
		Skorstensfejning	3.375	0	0
		Vagtordning	10.289	9	9
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	153.675	228	335
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	3	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	11.625	53	0
		Kompletterende bygningsdele	529.551	290	380
		Overflader	62.772	30	100
		VVS-anlæg	418.769	360	320
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	207.670	155	240
		Inventar	10.719	15	160
		Øvrige dele	-41.503	35	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	1.199.603	941	1.200
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	0	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	28.451	181	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	960.557	1.205	575
		PPV-Overflader	766.473	545	1.811
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	570.048	567	341
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	133.740	154	0
		PPV-Inventar	50.209	177	264
		PPV-Øvrige dele	253.998	197	85
			2.763.477	3.025	3.076
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-2.763.477	-3.025	-3.076
		EJ DÆKKET AF HENLÆGGELSER IALT	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	140.619	143	200
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-140.619	-143	-200
		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	7	125
		Lejetab - tomme lejligheder	91.499	78	0
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	14.025	2	0
		EI - tomme lejligheder	42.417	8	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-147.941	-96	-125
		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 10)	5.588.184	5.588	9.924
		Kapitalafgift (lejeart 10)	3.253.392	3.253	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	1.025.136	1.025	0
		Leje - særlige lejemål	14.196	14	0
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	9.880.908	9.881	9.924
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	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER 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	171.758	126
		Tilgodehavende indflyttere	70.080	70
		Tilgodehavende fraflyttere	973.936	916
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-1.075.437	-908
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	0	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	140.337	203

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	1.593.377	1.852
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-2.763.477	-3.025
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	2.500.000	2.000
		Overført overskud	119.334	767
		SALDO ULTIMO	1.449.234	1.593

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	519.438	613
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-140.619	-143
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	50.000	50
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	428.819	519

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	2.722.397	2.750
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-147.941	-96
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-56.223	-7
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	75.000	75
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	2.593.234	2.722

Noter til balance				
Note	Kontonr.	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
13	423	Forudbetalt leje incl varme		
		Forudbetalt leje iflg. lejekontrakt	0	0
		Forudbetalt leje	90.977	84
		Forudbetalt leje indflyttere	13.555	30
		Ikke-afregnede fraflyttere	0	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	104.532	114
14	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	8.400	62
		Kreditor (samlekonto)	60.984	129
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	45.000	48
		Ikke-afregnet boligsikring	88.401	85
		Ikke-afregnet kapitalafkast	1.626.998	1.356
		Diverse kreditorer	7.833	184
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsaf. Nuv. lejere	0	0
		Ikke-afregnede fraflyttere	14.937	15
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	1.852.554	1.878

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	5.464	5.514	5.530
Variable udgifter	1.609	1.430	1.870
Henlæggelser	2.625	2.125	2.625
Samlede ordinære udgifter	9.698	9.070	10.024
Ekstraordinære udgifter	167	154	20
Udgifter i alt	9.865	9.223	10.044
Årets resultat overført	119	767	1
Udgifter og årets resultat i alt	9.984	9.991	10.044
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	9.881	9.881	9.924
Renter	103	110	120
Andre ordinære indtægter	0	0	0
Ordinære indtægter	9.984	9.991	10.044
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	9.984	9.991	10.044

Balance

Specifikation	Regnskab 2016 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	2.517
Mellemregning med boligadministrator	8.148
Aktiver i alt	10.666
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	4.471
Underskud	0
Deposita	1.881
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	4.313
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.666