

Iserit A/S

**Afdeling
385**

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	385		
Ibrugtagningsår	0		
Antal lejermål	127		
Boligtype	En-familiehuse		

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

Boligareal	6.556	8.256
Administrationsvederlagssats pr. lejermål		4.536

Afdelingen består af lejermål i: Tasiilaq

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 385

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 385 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.

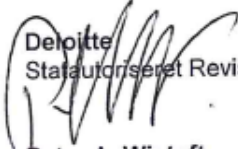
Konklusion

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 862 tus. kr. en positiv mellemregning på 9414 tus.kr.
Afdelingens henlæggelser (formue) er på 8523 tus. kr.

Årets resultat svarer til 13 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2016 på kr. 790 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 1569 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 18,7%,
offentlig og andre faste udgifter: 6,1%, afdelingens energiforbrug 2,8%, adm.bidrag og revision 10,4%,
variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 4,9%, almindelig vedligeholdelse 12,2%,
diverse udgifter,herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt
periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 39,3%. Andre poster: 5,3 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2016 består afdelingen af 127 lejemaal,svarende til 8255,68 m2

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 301 tus.kr.
Der i løbet af året udskrevet 289 rykkerskrivelser og foretaget 2 udsættelser

Der har været 25 indflytninger i afdelingen og 27 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 883 tus.kr. Det er en stigning på 267 tus.kr. i
forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 2979 tus. kr., hvilket er 57 tus. kr. mere end budgetteret.

Der er henlagt fuldt ud til periodisk planlagt vedligeholdelse, normalinstandsættelse samt
tab ved fraflytning og lejeledighed.
Den samlede henlæggelse udgør i alt 2290 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2016 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 113 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 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. 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 385

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	1.090.449	878	898
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	186.323	18	40
110		Forsikringer	172.634	215	161
111		Afdelingens energiforbrug	165.035	120	160
112		Administration	606.963	499	520
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.221.404	1.730	1.779
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	101.665	84	90
114	1	Fremmede tjenesteydelser	186.459	1	85
115	2	Almindelig vedligeholdelse	713.383	586	798
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	12.351	38	55
		Variable udgifter i alt	1.013.857	709	1.028
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	1.550.000	2.000	1.550
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	240.000	240	240
123		Henlagt til tab ved fraflytning	500.000	628	500
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	2.290.000	2.868	2.290
		Samlede ordinære udgifter	5.525.261	5.306	5.098

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	64	0
130		1. Tab ved fraflytninger	91.772		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-91.772	0	0
131		Renter af lån i boligafdeling 162	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	300.534	99	49
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	300.534	162	49
139		Udgifter i alt	5.825.795	5.469	5.146
140		Årets resultat overført	861.908	525	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	6.687.703	5.994	5.146
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	6.524.752	4.956	5.091
202		Renter	113.472	78	55
203.9	7	Andre ordinære indtægter	49.479	960	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	6.687.703	5.994	5.146

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
AKTIVER				
Tilgodehavende				
305	8	1. Leje inkl. varme	285.989	249
		2. Deposita lån	111.648	47
		3. Varmeudgift	262.922	274
		4. Vandudgift	20.158	26
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	0	8
		7. Diverse tilgodehavender	175.759	71
		Tilgodehavende i alt	856.477	675
307		Mellemregning med boligadministrator	9.414.048	6.210
307		Bankindsud	0	0
307		Forsikringsager	623.404	376
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	10.893.929	7.260
310		Aktiver i alt	10.893.929	7.260
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.331.409	3.967
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	1.059.444	357
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	221.883	525
406		Andre henlæggelser	909.869	910
		Henlæggelser i alt	8.522.604	5.759
407	12	Underskud	0	0
		Henlæggelser - underskud	8.522.605	5.759
Langfristet gæld				
414		Deposita	1.062.219	732
415		Lån i boligafdeling 162	0	0
417		Langfristet gæld i alt	1.062.219	732
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	105.920	96
419		Aconto vandbidrag	21.000	21
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
423	12	Forudbetalt leje	161.172	86
425	13	Anden gæld	1.021.014	566
426		Kortfristet gæld i alt	1.309.106	769
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.893.929	7.260

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	0	0	0
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	1	0
		Maskiner	0	0	0
		Snekastere	475	0	0
		Værktøj	875	0	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	0	0	0
		Skorstensfejning	185.109	0	85
		Vagtordning	0	1	0
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	186.459	1	85
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	0	0	3
		Kompletterende bygningsdele	216.736	177	250
		Overflader	56.375	32	225
		VVS-anlæg	192.427	302	250
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	111.229	121	70
		Inventar	10.157	0	0
		Øvrige dele	126.460	-47	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	713.383	586	798
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	6.681	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	0	0	0
		PPV-Kompletterende bygningsdele	429.707	859	605
		PPV-Overflader	414.162	168	976
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	683.121	181	302
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	311.839	64	117
		PPV-Inventar	43.143	46	0
		PPV-Øvrige dele	275.248	93	0
			2.163.901	1.412	2.000
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-2.163.901	-1.412	-2.000
		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	102.020	59	125
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-102.020	-59	-125
		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	71.524	16	0
		Lejetab - tomme lejligheder	767.832	566	500
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	9.651	21	0
		EI - tomme lejligheder	33.934	13	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-882.940	-552	-500
		Hensat til tab på debitorer	0	0	0
		TAB VED LEJELEDIGHED IALT	0	64	0
6	201	LEJEINDTÆGTER			
		Leje (excl. Kapitalafkast og adm. bidrag)-(lejeart 1	4.811.726	3.586	5.091
		Kapitalafgift (lejeart 10)	1.090.449	878	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	599.130	491	0
		Leje - særlige lejemål	23.447	0	0
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	6.524.752	4.956	5.091
7	203	ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER			
		Tilskud	0	858	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	49.479	102	0
		Diverse	0	0	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	49.479	960	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	322.476	188
		Tilgodehavende indflyttere	88.329	68
		Tilgodehavende fraflyttere	2.224.144	1.548
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-2.357.367	-1.555
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	8.408	0
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	285.989	249

HENLÆGSELSE

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	3.966.818	3.379
		Overført fra tidligere administrator	2.116.585	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-2.163.901	-1.412
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	1.550.000	2.000
		Overført overskud	861.908	0
		SALDO ULTIMO	6.331.409	3.967

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	357.170	176
		Overført fra tidligere administrator	564.294	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-102.020	-59
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	240.000	240
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	1.059.444	357

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	525.149	0
		Overført fra tidligere administrator	171.445	0
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-882.940	-552
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-91.772	-76
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	500.000	628
		Overført overskud	0	525
		SALDO ULTIMO	221.883	525

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	146.815	86
		Forudbetalt leje indflyttere	14.357	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	161.172	86

13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	127.700	38
		Kreditor (samlekonto)	233.034	5
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	85.930	99
		Ikke-afregnet kapitalafkast	512.445	360
		Ikke-afregnede fraflyttere	23.472	22
		Diverse kreditorer	38.433	43
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	1.021.014	566

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	2.221	1.730	1.779
Variable udgifter	1.014	709	1.028
Henlæggelser	2.290	2.868	2.290
Samlede ordinære udgifter	5.525	5.306	5.098
Ekstraordinære udgifter	301	162	49
Udgifter i alt	5.826	5.469	5.146
Årets resultat overført	862	525	0
Udgifter og årets resultat i alt	6.688	5.994	5.146
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	6.525	4.956	5.091
Renter	113	78	55
Andre ordinære indtægter	49	960	0
Ordinære indtægter	6.688	5.994	5.146
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	6.688	5.994	5.146

Balance

Specifikation	Regnskab 2016 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Tilgodehavende	1.480
Mellemregning med boligadministrator	9.414
Aktiver i alt	10.894
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	8.523
Underskud	0
Langfristet gæld i alt	1.062
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	1.309
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	10.894