

Iserit A/S

**Afdeling
378**

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 378
Ibrugtagningsår 0
Antal lejemål 289
Boligtype Fler-familiehuse

01-01-2016 31-12-2016

Boligareal 15.542 18.479
Administrationsvederlagssats pr. lejemål 4.536

Afdelingen består af lejemål i: Tasiilaq

Forsikring

Udgifter til bygningsforsikring kr. pr. m2 26,65

Revision

Deloitte, Statautoriseret Revisionspartnerselskab

REGNSKABSPÅTEGNING**Bestyrelsen er sammensat som følger:**

Peter Kilime formand
Bodil Tarrak bestyrelsesmedlem
Alma Bianco bestyrelsesmedlem

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 378

Vi har udført review af årsrapporten for boligafdeling 378 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


Statautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter A. Wistoft
Statsautoriseret revisor

BERETNING FOR ÅRET 2016

Boligafdelingen har et overskud på 1234 tus. kr. en positiv mellemregning på 19283 tus.kr. Afdelingens henlæggelser (formue) er på 13875 tus. kr.

Årets resultat svarer til 10 % af årets husleje.
Lejeindtægten ligger i år 2016 på kr. 639 pr. m2.
Lejeindtægten er steget med 1870 t.kr. i forhold til sidste år.

Afdelingens udgifter i året fordeler sig således: Kapitalafkast til bygningsejer: 33,5%, offentlig og andre faste udgifter: 7%, afdelingens energiforbrug 3,3%, adm.bidrag og revision 12,1%, variable udgifter, herunder ejendomsservice og snerydning: 3,1%, almindelig vedligeholdelse 7,6%, diverse udgifter,herunder tilskud til afdelingsbestyrelser 0%, samt henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse, fraflytning m.v. 25,7%. Andre poster: 7,3 % af udgifterne.

Pr. 31.12.2016 består afdelingen af 289 lejemål,svarende til 18479,4 m2

Resultatet er påvirket negativt af at det har være nødvendigt at øge hensættelsen til tab med 776 tus.kr. Der i løbet af året udskrevet 940 rykkerskrivelser og foretaget 18 udsættelser

Der har været 67 indflytninger i afdelingen og 66 fraflytninger.
Udgifterne til tomme boliger er 755 tus.kr. Det er en stigning på 626 tus.kr. i forhold til sidste år

Der er igangsat arbejder på i alt 5374 tus. kr., hvilket er 1591 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 2787 tus.kr.

Boligafdelingen modtager for året 2016 en forrentning af mellemregningen på i alt 1,5%, i alt 243 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 378

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	3.636.544	3.245	3.245
107		Vandafgift	0	0	0
109		Renovation	356.105	551	532
110		Forsikringer	409.225	416	374
111		Afdelingens energiforbrug	362.034	195	264
112		Administration	1.314.201	1.101	1.101
		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.078.109	5.507	5.516
		Variable udgifter			
114		Ejendomsfunktionærydelser	309.785	267	300
114	1	Fremmede tjenesteydelser	26.743	41	100
115	2	Almindelig vedligeholdelse	829.370	968	1.000
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	18.651	16	465
		Variable udgifter i alt	1.184.549	1.291	1.865
		Henlæggelser			
120		Plan./periodisk vedl./fornyelse	2.000.000	2.371	2.000
121		Normalistandsættelse ved fraflytning	287.000	287	287
123		Henlagt til tab ved fraflytning	500.000	500	500
126		Afskrivning på forbedringsarbejder	0	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	2.787.000	3.158	2.787
		Samlede ordinære udgifter	10.049.657	9.957	10.167

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	15.494		
		2. Heraf dækker henlæggelser	-15.494	0	0
131		Renter	0	0	0
133		Afvikling af drifts- og likviditetsunderskud	0	0	0
133		Hensat tab debitorer	775.891	525	23
134		Korrektion vedr. tidligere år	0	0	0
136		Tilskud til afdelingsbestyrelser mm	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	775.891	525	23
139		Udgifter i alt	10.825.548	10.482	10.191
140		Årets resultat overført	1.234.430	0	0
220		Udgifter og årets resultat i alt	12.059.978	10.482	10.191
		Indtægter			
		Andre ordinære indtægter			
201	6	Lejeindtægter	11.811.192	9.941	9.941
202		Renter	242.787	216	250
203.9	7	Andre ordinære indtægter	6.000	325	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	12.059.978	10.482	10.191

Balance				
Kontonr	Note	Specifikation	Regnskab 31-12-16	Regnskab 31-12-15 (1.000 kr.)
AKTIVER				
305	8	Tilgodehavende		
		1. Leje inkl. varme	765.129	894
		2. Deposita lån	257.815	120
		3. Varmeudgift	4.647.861	4.601
		4. Vandudgift	519.388	403
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
		5. Periodeafgrænsningsposter	0	0
		6. Beboerregninger	4.295	32
		7. Diverse tilgodehavender	76.853	396
		8. Forudbetalt kapitalafkast	0	0
		Tilgodehavende i alt	6.271.341	6.447
307		Mellemregning med boligadministrator	19.282.570	15.010
307		Bankindsud	0	0
307		Mellemregning med kommunen	0	0
307		Forsikringsager	150.232	111
309		OMSÆTNINGSAKTIVER IALT	25.704.143	21.568
310		Aktiver i alt	25.704.143	21.568
PASSIVER				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.631.523	9.781
402	10	Normalistandsættelse ved fraflytning	575.316	409
405	11	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	411.857	545
406		Andre henlæggelser	1.256.164	926
		Henlæggelser i alt	13.874.860	11.661
		Henlæggelser - underskud	13.874.860	11.661
Langfristet gæld				
414		Deposita	2.792.342	2.364
417		Langfristet gæld i alt	2.792.342	2.364
Kortfristet gæld				
419		Aconto varmebidrag	5.053.507	4.477
419		Aconto vandbidrag	978.255	719
419		Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	0
423	12	Forudbetalt leje	247.042	242
425	13	Anden gæld	2.758.137	2.104
426		Kortfristet gæld i alt	9.036.941	7.543
430		Passiver i alt (inkl. årets resultat)	25.704.143	21.568

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	40
		Leje af materiel til renholdelse/rydning	0	0	0
		Maskiner	9.427	0	0
		Snekastere	0	0	0
		Værktøj	1.123	8	0
		Brændstof maskiner	0	0	0
		Rengøringsartikler	2.600	0	0
		Skorstensfejning	13.594	33	60
		Vagtordning	0	0	0
		FREMMED TJENESTEYDELSER IALT	26.743	41	100
2	115	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE			
		Terræn	0	0	0
		Hovedstandsættelse	0	0	0
		Primære bygningsdele	3.412	1	50
		Kompletterende bygningsdele	316.429	331	300
		Overflader	80.010	153	100
		VVS-anlæg	210.445	286	350
		EI-anlæg og mekaniske anlæg	144.043	179	50
		Inventar	13.414	1	150
		Øvrige dele	61.618	16	0
		ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE IALT	829.370	968	1.000
3	116	PLANL. OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE			
		PPV-Terræn	2.580	0	0
		PPV-Primære bygningsdele	77.706	3	239
		PPV-Kompletterende bygningsdele	644.767	1.353	653
		PPV-Overflader	538.643	700	914
		PPV-Indeklima	0	0	0
		PPV-VVS-anlæg	2.231.647	1.146	188
		PPV-EI-anlæg og mekaniske anlæg	306.222	111	0
		PPV-Inventar	143.689	246	538
		PPV-Øvrige dele	397.386	291	0
			4.342.640	3.852	2.533
		Heraf dækkes ved henlæggelser	-4.342.640	-3.852	-2.533
		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	201.991	119	250
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-201.991	-119	-250
		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	116.149	-79	0
		Lejetab - tomme lejligheder	576.237	181	250
		Lejetab - særlige lejemål	0	0	0
		Vandafgift - tomme lejligheder	1.640	11	0
		El - tomme lejligheder	60.500	16	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-754.526	-128	-250
		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	6.828.065	5.603	9.941
		Kapitalafgift (lejeart 10)	3.636.544	3.245	0
		Administrationsbidrag (lejeart 11)	1.306.368	1.093	0
		Leje - særlige lejemål	40.215	0	0
		Boligbidrag	0	0	0
		Differencebetaling	0	0	0
		Særlig lejeforhøjelse i forbedrede lejemål	0	0	0
		LEJEINDTÆGTER I ALT	11.811.192	9.941	9.941
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	6.000	0	0
		Diverse	0	325	0
		ANDRE ORDINÆRE INDTÆGTER IALT	6.000	325	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	679.296	555
		Tilgodehavende indflyttere	119.712	107
		Tilgodehavende fraflyttere	4.209.057	3.066
		Hensættelse til tab på lejertilgodehavende	-4.262.406	-3.160
		Betalingsaftaler og øvrige debitorer	19.470	325
		Råderet	0	0
		LEJE INCL. VARME IALT	765.129	894

HENLÆGGELSER

9	401	PLANLAGT OG PERIODISK VEDL. OG FORNYELSE		
		Henlagt tidligere år	9.781.226	11.261
		Overført fra tidligere administrator	2.958.507	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 116.900)	-4.342.640	-3.852
		Henlagt indeværende år (kto 120.110)	2.000.000	2.371
		Overført overskud	1.234.430	0
		SALDO ULTIMO	11.631.523	9.781

10	402	ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (A-ORDN)		
		Henlagt tidligere år	409.183	242
		Overført fra tidligere administrator	81.124	0
		Forbrug af henlæggelser (kto 117.020)	-201.991	-119
		Henlagt indeværende år (kto 121.110)	287.000	287
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	575.316	409

11	405	TAB VED LEJELEDIGHED OG FRAFLYTNINGER		
		Henlagt tidligere år	545.039	206
		Overført fra tidligere administrator	136.838	0
		Reg. til primo, hensættelser til tab	0	0
		Forbrug af henlæggelser (kto. 129.120)	-754.526	-128
		Forbrug af henlæggelser (kto. 130.120)	-15.494	-32
		Henlagt indeværende år (kto 123.110)	500.000	500
		Overført overskud	0	0
		SALDO ULTIMO	411.857	545

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	229.477	242
		Forudbetalt leje indflyttere	17.565	0
		FORUDBETALT LEJE I ALT	247.042	242

13	425	Anden gæld		
		Kontant afregning - overdragelse	0	0
		Rekvitioner (Forud)	98.100	55
		Kreditor (samlekonto)	472.298	270
		Vandregnskaber-hensættelser	0	0
		Depositum - festlokaler	0	0
		Ikke-afregnet boligsikring	212.480	257
		Ikke-afregnet kapitalafkast	1.813.428	1.352
		Ikke-afregnede fraflyttere	55.765	37
		Diverse kreditorer	106.066	133
		Afsluttede varmeregnskaber	0	0
		Modregning Forbrugsafgr. Nuv. lejere	0	0
		Periodeafgrænsningsposter	0	0
		ANDEN GÆLD I ALT	2.758.137	2.104

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	6.078	5.507	5.516
Variable udgifter	1.185	1.291	1.865
Henlæggelser	2.787	3.158	2.787
Samlede ordinære udgifter	10.050	9.957	10.167
Ekstraordinære udgifter	776	525	23
Udgifter i alt	10.826	10.482	10.191
Årets resultat overført	1.234	0	0
Udgifter og årets resultat i alt	12.060	10.482	10.191
Indtægter			
Andre ordinære indtægter			
Lejeindtægter	11.811	9.941	9.941
Renter	243	216	250
Andre ordinære indtægter	6	325	0
Ordinære indtægter	12.060	10.482	10.191
Andre indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	12.060	10.482	10.191

Balance

Specifikation	Regnskab 2016 (1.000 kr.)
AKTIVER	
Forbedringer	0
Tilgodehavende	6.422
Mellemregning med boligadministrator	19.283
Mellemregning med kommunen	0
Aktiver i alt	25.704
PASSIVER	
Henlæggelser (afdelingens opsparing)	13.875
Underskud	0
Deposita	2.792
Mellemregning med boligadministrator	0
Forudbetalt leje	0
Kortfristet gæld	9.037
Passiver i alt (inkl. årets resultat)	25.704