

# ISERIT

## ÅRSRAPPORT 2016

(01.01.2016-31.12.2016) · Reg. nr. A/S 349143



NUUK

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017

# Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger .....	3
Organisationsoversigt .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisionspåtegning .....	5
Hoved- og nøgletaloversigt .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis .....	12
Resultatopgørelse .....	14
Balance .....	15
Pengestrømsopgørelse .....	16
Noter .....	17



© ISERIT A/S, April 2017

Fotos: Iserit A/S · Layout og produktion: Info Design aps · Nuuk

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Iserit A/S  
Postboks 1539  
3900 Nuuk  
Telefon: 363000  
Telefax: 363019  
E-mail: iserit@iserit.gl  
www.iserit.gl

CVR nr. A/S 349143  
SE/GER nr: 12227353  
Stiftet den 11/4 2005  
Hjemstedskommune: Kommuneqarfik Sermersooq

## Bestyrelse

Malene Lyngge, formand  
Peter Davidsen  
Charlotte Pike  
Mike Høegh  
Peter Oluf Meyer  
Najánguak Johansen

## Direktion

Torben Kortegaard, Direktør

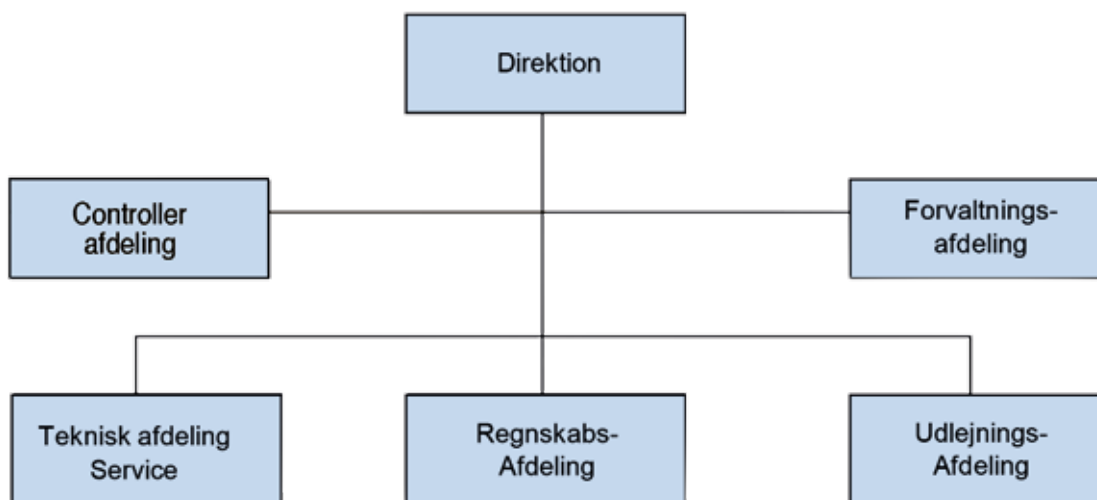
## Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den  
24. maj 2017 kl. 13.00 på selskabets kontor

## Organisationsoversigt



Iserit A/S har kontorer i Nuuk, Tasiilaq og Paamiut

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Iserit A/S. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af

selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling, resultat samt pengestrømme.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Nuuk, den 6. april 2017

## Direktion



Torben Kortegaard  
Direktør

## Bestyrelse



Malene Lyng  
Formand



Peter Davidsen



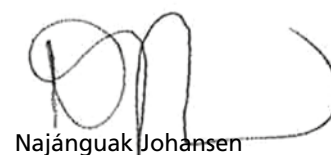
Mike Høegh



Peter Oluf Meyer



Charlotte Pike



Najanguak Johansen

# Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionæren i Iserit A/S

Vi har revideret årsrapporten for Iserit A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge grønlandsk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsrapporten. De valgte revisionshandlinger afhænger af revi-

sors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, herunder om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 6. april 2017.

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter A. Wistoft  
statsautoriseret revisor

# Hoved- og nøgletal

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	18.920	15.908	16.090	15.650	15.045
Driftsresultat	1.368	1.516	1.553	630	(683)
Resultat af finansielle poster	(337)	137	64	87	1.109
Resultat af ordinær drift	1.031	1.654	1.617	717	426
Ekstraordinære omkostninger	-	-	-	-	-
<b>Årets resultat</b>	<b>703</b>	<b>1.128</b>	<b>1.103</b>	<b>489</b>	<b>291</b>
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver	17.520	11.729	11.556	12.478	13.185
Omsætningsaktiver	14.656	10.173	7.336	6.273	4.370
<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.176</b>	<b>21.902</b>	<b>18.892</b>	<b>18.750</b>	<b>17.554</b>
Aktiekapital	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>Egenkapital</b>	<b>12.396</b>	<b>11.693</b>	<b>10.565</b>	<b>9.462</b>	<b>8.973</b>
Kortfristede gældsforpligtelser	19.028	9.670	7.488	8.634	7.350
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	(3.267)	858	6.444	(1.928)	(4.304)
- investeringsaktivitet	(6.333)	(622)	(0)	(343)	(4.572)
- finansieringsaktivitet (kapitalforvaltning)	12.715	(316)	(8.047)	187	5.242
Årets forskydning i likvider	3.115	(81)	(1.603)	(2.085)	(3.634)
<b>Nøgletal i procent</b>					
Overskudsgrad	3,7	7,1	6,9	3,1	1,9
Afkastningsgrad	2,2	5,1	5,8	2,6	1,7
Likviditetsgrad	77,0	105,2	98,0	72,7	59,4
Soliditet	38,5	53,4	55,9	50,5	51,1



# Ledelsesberetning

## 1. Selskabet og dets hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med boligadministration og service af kommunens faste ejendomme.

Selskabets primære aktivitetsområder er følgende.

- Administration af boligafdelinger
- Administration af vakantboliger
- Administration af kollegieboliger
- Formidling af salg af boliger for kommunen
- Omdannelse af udlejningsboliger til ejerboliger
- Administration af erhvervslejemål for kommunen
- Drift af fællesvaskerier.
- Særlig vedligeholdelse/reinvestering i kommunale udlejningsboliger herunder anvendelse af midler fra kommunens bygdepulje.
- Vedligeholdelse af kommunens øvrige bygninger (facility management).
- Konsulentbistand for kommunen på boligområdet
- Kapitalforvaltning for de kommunale boligafdelinger.
- Bygherrerådgivning ved opførelse af nye boliger.

Der er for alle opgaverne indgået serviceaftaler mellem selskabet og kommunen.

Selskabet har i sin prispolitik omkring administrationsvederlagets størrelse, ventelistegebyrer og honorarer for gennemførelse af tekniske opgaver, ønsket at være markedets billigste udbyder af boligadministrative ydelser. Ligesom det er selskabets mål også at være markedsførende på kvaliteten af de leverede ydelser.

Iserit A/S har i året administreret ca. 2007 boliger fordelt på 12 boligafdelinger. Boligerne er fordelt med godt 1378 i Nuuk, ca. 128 i Paamiut, ca. 417 i Tasiilaq og ca. 84 i Ittoqqortoormiit.

Selskabet har jfr. sin formålsparagraf alene mulighed for at drive virksomhed med at udføre opgaver for kommunen.

### Opgaverne i 2016

Selskabet har kontorer i henholdsvis Nuuk, Paamiut og Tasiilaq. På kontoret i Nuuk er der ansat 19 medarbejdere, mens der i Paamiut er ansat 1 boligrådgiver og 1 inspektør. I Tasiilaq er der ansat 1 boligrådgiver, 2 inspektører og 2 ejendomsservicemedarbejdere.

Der er i året sket enkelte ændringer i selskabets bestyrelse. I forbindelse med Charlotte Pike's midlertidige udtræden af Kommunalbestyrelsen den 16. marts 2016

indtrådte hendes suppleant Uju Petersen i bestyrelsen.

Ved den ordinære generalforsamling den 15. juni 2016 blev Malene Lynge genvalgt som bestyrelsesformand. Ado Holm valgtes som suppleant for Malene Lynge. Herudover genvalgte også den øvrige bestyrelse Uju Petersen (suppleant Charlotte Ludvigsen), Peter Davidsen (suppleant Tim Serritslev) Mike Høegh, Peter Oluf Meyer samt Najánguak Johansen (medarbejderrepræsentant). I forbindelse Charlotte Pike's genindtræden i kommunalbestyrelsen, blev Charlotte Pike genindvalgt i Iserit A/S bestyrelse ved ekstraordinær generalforsamling den 14. december 2016, hvor Uju Petersen samtidigt udtrådte.

Pr. 1. januar 2016 overdrog Grønlands Selvstyre sine 77 almene udlejningsboliger i Tasiilaq og Ittoqqortoormiit til Kommuneqarfik Sermersooq. I forbindelse hermed overtog Iserit A/S administrationen fra A/S Boligselskabet INI. De 77 boliger fordeler sig med 63 boliger i Tasiilaq og 14 i Ittoqqortoormiit. De overtagne lejemål indgår i de allerede eksisterende kommunale boligafdelinger i de to byer. I forbindelse med overdragelsen af boligerne yder Selvstyret 4 mio.kr. til vedligeholdelsesarbejder i boligerne fordelt med 2 mio.kr. i 2016 og 1 mio. kr. i årene 2017 og 2018. I forbindelse med overtagelsen af boligerne har Iserit A/S købt A/S Boligselskabet INI's tidligere kontorbygning i Tasiilaq, B-728, hvorved der er opnået bedre fysiske rammer om administrationen på østkysten.

Iserit A/S har ved køb af bygningen Manngua 6 i Nuussuaq, den 15. januar 2016 taget de første skridt til at forsyne sig selv med personaleboliger og hermed frigøre boliger til anden anvendelse. Manngua 6 indeholder 4 lejligheder i rumstørrelserne 2, 3, 4 og 5-rum.

I 2016 afsluttedes arbejdet med renoveringen af Blok C og D på Tuujuk Lille Slette i Nuuk, hvorved der er skabt midlertidige rammer for det sociale arbejde som udføres i "Familiernes Hus" Efter ønske fra kommunen har Iserit A/S fået udarbejdet programoplæg vedr. evt. renovering af Blok B, med forslag til renovering af blokkens 18 boliger for et budget på 11 mio. kr. (11.500 kr. pr. kvm.), samt blokkene M-N-O (i alt 66 boliger) for et budget på godt 68 mio. kr. (13.700 kr. pr. kvm.)

Boligblokken Brøndums Hus som kommunen lejede i 2015 blev i starten af 2016 købt af kommunen. Iserit A/S har i 2016 fortsat arbejdet med at fremskaffe flere boliger til kommunen i Nuuk og Nuussuaq. I 2016 er yderligere boliger taget i administration idet kommunen lejet (med forkøbsret) Igimaq 3 (B-3975) pr. 15. juni (8 stk.4-

rumsboliger), 3 lejligheder i Musaq 15 (B-4052) pr. 1. juli 2016, Qunguleq 10 (B-3711) pr. 1. september (10 lejligheder) og nybyggeriet Kujallerpaat 10 (B-4054) med 18 lejligheder pr. 1. december 2016. Herudover arbejdes der med en række øvrige projekter i samarbejde med kommunen.

Iserit A/S vurderer at en realisering af hovedstadsstrategiens målsætninger på boligområdet fordrer et samarbejde - og en gensidig forpligtende forventningsafstemning - mellem den offentlige sektor og private bygherrer hvormed der kan skabes forudsætninger for at det nødvendige antal boliger vil være til rådighed år for år samt at byggeriet fremadrettet kan planlægges med god balance mellem udbud (og kapacitet) og efterspørgsel. Dette vil sikre byggeri af flest mulige og bedst mulige boliger inden for den økonomiske ramme.

### Fremtiden

Iserit A/S arbejder fortsat på et meget stærkt fokus på løbende optimering af driften.

Rammerne for selskabets udvikling i de kommende år frem til år 2020 er den strategiplan som Iserit A/S vedtog i 2015. Fokuspunktet for strategien er Iserit A/S kunder og den kundeservice der leveres. Kerneelementer i strategiplanens realisering er med en solid økonomi som grundlag at etablere gode samarbejdsrelationer til selskabets leverandører og med bedst mulig anvendelse af informationsteknologi og valide data og klar kommunikation at skabe de bedst mulige forretningsgange og hermed det bedst mulige serviceprodukt. Den fortsatte udvikling af det gode samarbejde med Kommuneqarfik Sermersooq er et centralt element i selskabets arbejde. Rammen om dette er den løbende udvikling af selskabets organisation. Forankringen hos medarbejderne af selskabets strategiplan hos medarbejderne er ligeledes en væsentlig forudsætning for planens realisering.

I fortsættelse af den i november 2015 vedtagne strategiplan for perioden 2015 til 2020 afholdtes der i oktober 2016 et strategi-seminar for alle medarbejdere i Ilulisat. Her blev blandt andet behandlet selskabets kerneværdier, idet disse udgør forudsætningen for en virksomhedsledelse baseret på fælles værdier.

Et udtryk for selskabets vægt på kundeservice er den i september 2016 gennemførte lejertilfredsundersøgelse som viste et billede af Iserit A/S som en virksomhed, der overvejende har tilfredse lejere og hvor der ikke er markante udfordringer. På områder hvor der er forbedringsmuligheder vil der blive iværksat tiltag. Lejertilfredsundersøgelser vil blive gennemført regelmæssigt fremover.

Det er fortsat selskabets vurdering, at det for alle lejere i kommunen vil være en fordel at alle offentlige udlej-

ningsboliger i Kommuneqarfik Sermersooq overdrages til kommunen og at der etableres en enstregen bolig-administration.

I betænkningen vedr. en strukturreform af den offentlige sektor anførtes i resumèet om boliger bl.a. at *"Hjemmestyrets boligadministration kan med fordel overdrages til de nye kommuner for at opnå samdriftsfordele og en mere fremadrettet planlægning"*.

I maj 2016 sendtes fra Finansdepartementet udkast til Inatsisartutlov om kommunale boligejendomsselskaber med ikrafttræden fra 1. januar 2017. Lovforslaget åbnede for at kommunale boligejendomsselskaber udover administration også kan eje boliger og varetage opførelsen af nye udlejningsboliger.

Loven giver også kommunerne adgang til at overdrage deres udlejningsboliger til deres boligselskaber samt til at Selvstyret overdrager sine udlejningsboliger til kommunerne. Loven afspejler de ønsker som både Kommuneqarfik Sermersooq og Iserit A/S har fremsat samt til realisering af de tanker som fremkom i forbindelse med kommunalreformen i 2009. Det er selskabets håb at loven vedtages i 2017.

Ved en overdragelse af Selvstyrets boliger i storkommunen kan følgende fordele opnås:

- Højere kvalitet i boligadministration samt den økonomiske styring
- Lavere administrationsomkostninger
- Større gennemsækelighed i Kommuneqarfik Sermersooq og mere direkte kommunal indflydelse på boligpolitikken.

Såfremt det besluttes at kommunen skal overtage Selvstyrets boliger i kommunen vil Iserit A/S uden problemer kunne varetage administrationen. Det af Selvstyret igangsatte arbejde med sektorplaner vil danne et godt beslutningsgrundlag for aftaler mellem Kommuneqarfik Sermersooq og Grønlands Selvstyre om overdragelser af de almene udlejningsboliger til kommunen.

Aktuelt afventes resultatet af arbejde i Den Politiske Koordineringsgruppe hvor der er indledt en politisk proces med henblik på forhandlinger med kommunerne om en overdragelse af Selvstyrets udlejningsboliger.

### 1.1. Vakantboliger

Iserit A/S har i 2016 drevet kommunens vakantboliger og foretaget møblering og afmøblering af møblerede boliger for kommunen.

Fra 1. juli 2015 har Kommuneqarfik Sermersooq besluttet at nye vakantlejerne skal betale fuld husleje, hvilket



vil bidrage til reduktion af kommunens nettoudgifter til driften af området.

### 1.2. Salg af boliger for kommunen.

Selskabet administrerer ordningen om salg af boliger til lejere i de kommunale udlejningsboliger og forestår salg af kommunale boliger efter offentligt udbud.

På baggrund af den store boligmangel besluttede kommunen i juni 2009 at begrænse salget af boliger efter lejer-til-ejer reglerne således at der ikke længere sælges boliger i flerfamiliehuse, medmindre at lejeboligen er beliggende i en ejerforening eller er et saneringsmoden enkelt- eller dobbelthus. I 2016 er der blevet solgt to boliger efter 'lejer-til-ejer'-ordningen - én i Kuummiut og én i Paamiut.

Der er i løbet af 2016 solgt 21 boliger for kommunen (19 i offentligt udbud og to efter 'lejer-til-ejer'-ordningen, heraf seks i Tasiilaq, tre i Paamiut, otte i Arsuk, én i Kuummiut, to i Ittoqqortoormiit og én i Nuuk).

### 1.3. Omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger

Der har ikke været gennemført omdannelser til andelsboliger i 2016

### 1.4. Administration af erhvervslejemål for kommunen.

I 2016 har Iserit forestået huslejeopkrævning og betalingsstyring for 6 erhvervslejemål, ligesom selskabet har foretaget lejeværinger for samme.

### 1.5. Drift af fællesvaskerier

Iserit har i 2016 drevet ét fællesvaskeri for kommunen.

### 1.6 Administration af kollegieboliger

Fra 1. august 2014 har Iserit A/S varetaget det meste af administrationen af kommunens kollegieboliger i Nuuk herunder opgaverne med udarbejdelse af lejekontrakter, opkrævning og betalingsregistrering samt udførelse af ind- og fraflytning og vedligeholdelse.

### 1.7. Planlagt periodisk vedligeholdelse (facility management) af kommunens øvrige bygninger

Fra 1. september 2015 har Iserit A/S haft opgaven med facility management af kommunens øvrige bygninger herunder administrationbygninger, væresteder, familiecentre, børnehjem, alderdoms- og plejehjem, ældre-kollektiver, krisecentre, daginstitutioner, folkeskoler, fritidsklubber, skolepasning og idræts- og svømmehaller. Det drejer sig om ca. 350 bygninger i alle kommunens byer og bygder med et samlet areal på ca. 136.000 kvadratmeter. I 2016 er der blevet udført ekstraordinære opgaver vedrørende ventilationsanlæg på skolerne i Nuuk.

### 1.8. Drift af Selvstyrets genhusningscenter i Nuuk

Fra 1. oktober 2015 har Iserit A/S i samarbejde med Kommuneqarfik Sermersooq administreret Selvstyrets genhusningscenter i Nuuk. Centeret, der har 36 pladser er et sted hvor personer der er udsat af deres lejebolig som følge af misligholdelse af lejeaftalen kortvarigt (op til maks. 3 måneder) kan opholde sig indtil de kommer på fode igen. Som følge af manglende interesse fra boligadministratorerne for brugen af centeret købte Kommuneqarfik Sermersooq i slutningen af 2016 bygningen af Selvstyret og bygningen påtænkes fremadrettet anvendt som nødherberg.

### 1.9. Særlig vedligeholdelse/reinvestering i de kommunale udlejningsboliger.

I 2016 er afsat i alt 5 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse i boligafdelingerne på baggrund af en kommunal bevilgning. Kommunen har ligeledes bevilget 2,5 mio. kr. i bygdemidler til forbedringer af udlejningsboliger i bygderne. I alt udgør disse bevillinger et tilskud svarende til 9 procent af den samlede huslejeopkrævning i boligafdelingerne i alle kommunens boligafdelinger.

Uden disse tilskud skulle huslejen, såfremt forbedringerne skulle udføres, stige tilsvarende.

Kommuneqarfik Sermersooq bevilgede for 2016 ekstra 3 mio. kr. til forbedringer af de almene udlejningsboliger i Ittoqqortoormiit og anmodede Iserit A/S om at gennemføre dette arbejde på grundlag af forslag udarbejdet af Iserit A/S.

I boligafdelingerne er der brugt 8,9 mio. kr. på almindelig vedligeholdelse og 20,1 mio. kr. på planlagt periodisk vedligeholdelse, baseret på udarbejdede vedligeholdelsesplaner for afdelingerne.

Selvstyret har i 2016 ydet 2 mio. kr. til renoveringsopgaver i de boliger på østkysten som 1. januar 2016 overdraget til kommunen. Der er således særligt i Tasiilaq og Ittoqqortoormiit sket et betydeligt løft i boligstandarden.

### 1.10. Kapitalforvaltning for de kommunale boligafdelinger.

De opsparede midler er, i takt med at de er blevet frigjort fra placering i obligationer, blevet overført til aftalekonti hvor der ved årets afslutning er placeret ca. 78,1 mio. kr.

Herefter er obligationsbeholdningen i året blevet nedbragt fra 0,78 mio. kr. til 0,41 mio. kr. Ved denne omlægning er kapitalforvaltningen mindre risikobærende ved kursfald på obligationsmarkedet.

I april 2016 udløb den 3-årige aftalekonto i Grønlandsbanken som hidtil har givet 1,65 % i rente p.a. på de placerede 30 mio. kr. Desværre kunne midlerne ikke gen-

placeres på samme gunstige vilkår. Iserit A/S har som følge af den meget lave forrentning af midlerne i den fælles kapitalforvaltning sammenholdt med den minimumsrent som boligafdelingerne jfr. lovgivningen fortsat skal have besluttet af opgive den fælles kapitalforvaltning med virkning fra 2017.

Boligafdelingernes rente af mellemregningen med Iserit A/S er i årets forløb forblevet upåvirket af ændringer i diskontoen, idet denne har nået et så lavt niveau, at minimumsniveauet 1,5 pct. har været gældende i hele året.

Ultimo 2016 udgør den samlede mellemregningssaldo med boligafdelingerne 83,9 mio. kr (2015: 73,3 mio. kr.). Dette beløb modsvarer af den samlede placering i kapitalforvaltningen, som udgør 72,3 mio. kr. samt indestående på anfordringskonto i alt 7,7 mio. kr. i alt 80 mio. kr.

## 2. Årets resultat

I 2016, der er selskabets ellefte fulde driftsår, fik selskabet et overskud på 1.031 t.kr. før skat (2015: 1.654 t.kr.), hvilket må betegnes som særdeles tilfredsstillende og betydeligt bedre end budgetteret. 2017 bliver 12. år i træk uden stigninger i administrationsbidraget. Hovedparten af selskabets omkostninger er personalelateret.

Selskabet har i 2016 haft en personaleomsætning på 7,7% (2015: 0 %). Selskabet har kunnet rekruttere alle de nyansatte i Grønland, hvorfor ansættelsesomkostningerne er blevet minimeret. Den lave personaleudskiftning har naturligvis bidraget positivt til målsætningen om optimering af driften. I forbindelse med overtagelsen af den tekniske vedligeholdelse af kommunens øvrige bygninger er to medarbejdere overført fra kommunen til Iserit A/S.

### Øvrige omkostninger.

Der har i 2016 været ført en meget stram styring af selskabets omkostninger.

### Kapitalberedskabet.

Selskabets egenkapital udgør ved årets afslutning 12,4 mio. kr. ( 2015: 11,7 mio.kr.).

Aktiverne andrager 32,2 mio. kr. (2015: 21,9 mio. kr.). Den kortfristede gæld udgør ved årets afslutning i alt 19 mio. kr.(2015: 9,7 mio. kr.).

De likvide beholdninger (anfordring) udgør 7,7 mio. kr. Selskabets anlægsinvesteringer for de kommende to år er i størrelsesordenen ca. 100 t kr.

## 3. Boligafdelinger

For at sikre en administration, der følger gældende regler og sikrer, at der løbende sker en tilstrækkelig opsparring af boligafdelingerne til dækning af udgifter til nødvendig vedligeholdelse, kræver boligadministration stor indsigt, ansvarlighed og erfaring inden for området.

Det er en forudsætning at de administrative ydelser hele tiden tilpasses, således at de lever op til kommunens ønsker om en rationel drift på et højt kvalitetsmæssigt niveau.

Iserit A/S driver kommunens udlejningsboliger efter et koncept, der løser alle de driftsmæssige opgaver der jfr. lovgivningen skal udføres af ejer/-administrator.

Hovedopgaverne inden for boligdrift er bl.a.:

- Føring af ventelister
- Boligtildeling efter de til enhver tid gældende regler herom
- Tildeling af personaleboliger
- Indgåelse af lejekontrakter på vegne af kommunen
- Administration af afdragsordninger vedr. depositum
- Opkrævning af husleje og depositum
- Teknisk drift og inspektion
- Istandsættelse ved fraflytning
- Udarbejdelse af planer for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
- Udarbejdelse af afdelingsbudgetter
- Beboerdemokrati
- Udsendelse af rykkerskrivelser
- Ophævelse af lejekontrakter
- Udsættelser
- Udsendelse af varslinger for ændringer af husleje og aconto varmeopkrævninger
- Udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber
- Afdelingsbudgetter
- Tilvejebringelse af oplysninger i rimeligt omfang om boligøkonomi, div. oversigter og statistiske data efter anmodning fra kommunen.

Som administrator skal selskabet sikre en fast styring af restancer. De samlede restancer udgør ved årets slutning 21,8 mio. kr. mod 18,9 ultimo sidste år.

Der er i boligafdelingerne hensat de nødvendige midler til tab på dubiose debitorer

Der er i 2016 udsendt 2.970 rykkerbreve samt 1.357 ophævelsesbreve. Antallet af gennemførte udsættelser er 7 i Nuuk, 9 i Paamiut, 20 i Tasiilaq og 3 i Ittoqqortoormiit. Ved årets udgang er 5 personer placeret i genhusningsboliger efter udsættelse.

Det kan konstateres at på trods af en konsekvent ryk-

kerprocedure og et større antal udsættelser at restancerne er steget. Restancerne, målt i forhold til den månedlige huslejetilskrivning, er størst i Paamiut og Ittoqqortoormiit, hvor de svarer til henholdsvis 9,2 og 5,7 månedshuslejer. I Tasiilaq svarer restancen til 4,7 månedshuslejer og i Nuuk til 2 månedshuslejer.

Iserit A/S har fra Boligklagenævnet i 2016 modtaget afgørelser på én sag, som er indbragt for nævnet i 2014. I sagen har Boligklagenævnet afvist behandling af sagen, da Boligklagenævnet kun har kompetence til at behandle afgørelse og ikke advarsler.

Iserit A/S har afgivet svar i yderligere tre sager fra Boligklagenævnet (marts, juni og oktober 2016), som der endnu ikke foreligger afgørelser på.

Iserit A/S har i 2016 behandlet 197 beboerklager (støj, larm, ulovligt hold af husdyr mv.). Heraf blev 138 klager godkendt til videre sagsbehandling og 59 opfyldte ikke betingelserne for videre sagsbehandling.

#### **Forventninger til næste år.**

Iserit A/S forventer i 2017 et overskud på 488 t.kr. før skat. Anlægsinvesteringerne forventes at andrage 50 t. kr.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning.**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Iserit A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Alle transaktioner gennemføres i danske kroner.



## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af service- og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og dermed risikoovergang til kunden finder sted. Nettoomsætning omfatter alle ydelser af primær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder boligadministration, teknisk rådgivning og bistand, diverse kontraktsgaver for kommunen, gebyrer, ejendomsservice m.v.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forholdt til virksomhedens hovedaktivitet.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner m.v. til selskabets personale.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, kursreguleringer, renter til boligafdelinger og gebyrer.

### Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster omfatter indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder, som ikke hører under selskabets ordinære drift, og som derfor ikke forventes at være tilbagevendende.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Betalbare skatter og udskudt skat beregnes med en skatteprocent på 31,8.

## BALANCEN

### Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver, omfatter køb af bygninger, IT-software, biler, EDB samt inventar og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet ibrugtages. Finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider

Aktiv	Levetid år	Afskrivning procent
Inventar	5	20
Biler	5	20
IT-Hardware	3	33,3
IT-Software	3	33,3
Bygninger	50	2,0

For biler kalkuleres med en scrapværdi på tkr. 25. For bygninger kalkuleres med en scrapværdi på 50% af anskaffelsesprisen.

Aktiver med en kostpris under tkr. 25 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet. Vakantinventar straksafskrives i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Omfatter Iserits anfordringskonto samt depotbankkonto.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra

balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Kortfristede gældsforpligtelser

Omfatter leverandørgæld, mellemregning med boligafdelinger, skyldige omkostninger, hensættelser til feriepenge, revisor m.v.

### Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med aktiviteter og finansielle anlægsaktiver, samt køb, udvikling, forbedring og salg m.v. af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Hoved- og Nøgletal

Regnskabsmæssige nøgletal er beregnet ved anvendelse af følgende formler:

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Overskud} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Overskud} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$$

$$\text{Likviditetsgrad} = \frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$$

$$\text{Soliditet} = \frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$$

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	1	18.920.344	15.907.712
Andre driftsindtægter	2	559.315	326.456
Personaleomkostninger	3	13.258.113	10.775.155
Andre eksterne omkostninger	4	4.311.885	3.492.562
Afskrivninger	5	541.528	450.026
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.368.133</b>	<b>1.516.424</b>
Finansielle indtægter	6	753.407	1.168.367
Finansielle omkostninger	7	1.090.210	1.031.008
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.031.330</b>	<b>1.653.783</b>
Skat af årets resultat	8	327.942	525.903
<b>Årets resultat</b>		<b>703.388</b>	<b>1.127.880</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		703.388	1.127.880
		<b>703.388</b>	<b>1.127.880</b>



# Balance pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>AKTIVER</b>			
IT-Software		225.968	344.702
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>	<b>225.968</b>	<b>344.703</b>
Inventar		2.785	50.322
Automobiler		385.005	174.998
IT-anlæg		263.111	259.026
Bygninger		16.643.110	10.899.712
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10</b>	<b>17.294.010</b>	<b>11.384.057</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>17.519.978</b>	<b>11.728.760</b>
Mellemværender med Kommuneqarfik Sermersooq		6.671.682	1.882.917
Andre tilgodehavender		159.218	154.636
Forudbetaling på ny administrationsbygning		0	600.000
Periodeafgrænsningsposter		115.002	173.644
Mellemværende med boligafdelinger	<b>11</b>	0	2.767.235
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.945.903</b>	<b>5.578.431</b>
Bankindestående		7.709.622	4.594.317
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>14.655.524</b>	<b>10.172.748</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>32.175.502</b>	<b>21.901.507</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital	<b>14</b>	5.000.000	5.000.000
Overført resultat, tidligere år		6.692.844	5.564.964
Overført resultat, indeværende år		703.388	1.127.880
<b>Egenkapital</b>		<b>12.396.232</b>	<b>11.692.844</b>
Udskudt skat	<b>12</b>	751.754	538.357
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>751.754</b>	<b>538.357</b>
Leverandørgæld		208.736	291.504
Skyldig selskabsskat		114.544	827.182
Anden gæld		2.922.107	2.730.796
Periodeafgrænsningsposter		424.050	410.117
Mellemregning med boligafdelinger		11.631.958	0
Mellemregning med varmeafdelinger		3.726.120	5.410.707
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.027.516</b>	<b>9.670.306</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>19.027.516</b>	<b>9.670.306</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>32.175.502</b>	<b>21.901.507</b>
Aktionærforhold	<b>15</b>		

# Pengestrømsopgørelse pr. 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Driftsresultat		1.368.133	1.516.424
Afskrivninger	5	541.528	450.026
Ændringer i driftskapital	13	(4.839.412)	(1.246.045)
		(2.929.751)	720.405
Modtagne finansielle indtægter		753.407	1.168.367
Betalte finansielle omkostninger		(1.090.210)	(1.031.008)
Pengestrømme vedrørende drift		(3.266.555)	857.764
Køb af materielle anlægsaktiver		(6.504.746)	(622.399)
Salg af materielle anlægsaktiver		172.000	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(6.332.746)	(622.399)
Ændringer i mellemværender med boligafdelinger		14.399.193	(1.513.582)
Ændring i mellemregning med kunder		(1.684.587)	1.197.667
Pengestrømme vedr. finansiering		12.714.606	(315.915)
Ændring i likvider		3.115.304	(80.550)
Likvide beholdninger 1. januar		4.594.317	4.674.867
Likvide beholdninger 31. december		7.709.622	4.594.317





# Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Administration boligafdelinger	9.047.624	8.559.478
Administration personaleboliger	217.674	218.875
Administration erhvervslejemål	11.550	12.600
Administration af vaskeri	40.000	50.000
Administration af kollegieboliger	128.000	128.000
Ejendomsserviceydelse	1.232.663	857.996
Diverse gebyrer	2.030.837	1.952.610
Øvrig Administration	1.359.319	835.109
Teknisk rådgivning og bistand	4.852.678	3.293.045
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>18.920.344</b>	<b>15.907.712</b>
<b>2 Andre driftsindtægter</b>		
Huslejeindtægt på Issortarfimmut	335.817	326.456
Huslejeindtægt på Manngua 6	223.498	0
<b>Andre driftsindtægter i alt</b>	<b>559.315</b>	<b>326.456</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelse og mødeudgifter	219.513	214.111
Gager og lønninger	10.598.694	8.650.909
Pensioner	978.920	784.138
Øvrige personaleomkostninger	1.460.985	1.125.997
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>13.258.113</b>	<b>10.775.155</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere:	24	20
Der er etableret incitamentsprogram for selskabets ledelse		
<b>4 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationsomkostninger	2.844.877	2.558.570
Revision	77.800	75.600
Bygningsdrift	1.000.881	568.671
Biler og transport	388.328	289.722
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>4.311.885</b>	<b>3.492.562</b>
<b>5 Afskrivninger</b>		
IT-software	118.734	180.013
Inventar	47.537	47.537
Automobiler	62.933	15.867
IT-anlæg	167.296	93.338
Bygninger	170.027	113.270
Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver	-25.000	0
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>541.528</b>	<b>450.026</b>
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter	753.354	1.168.357
Forrentning mellemregning boligafdelinger	53	10
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>753.407</b>	<b>1.168.367</b>

# Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Realiserede tab på værdipapirer	2.854	5.315
Urealiserede tab på værdipapirer	21.623	33.643
Forrentning mellemregning boligafdelinger	1.065.733	992.050
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.090.210</b>	<b>1.031.008</b>
<b>8 Årets skat</b>		
Aktuel skat	114.544	0
Ændring af udskudt skat	213.398	525.903
<b>Årets skat i alt</b>	<b>327.942</b>	<b>525.903</b>
<b>9 Immaterielle anlægsaktiver</b>		IT- software
Kostpris 1. januar 2016		3.052.980
Tilgang		0
Kostpris 31. december 2016		3.052.980
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2016		2.708.277
Afskrivninger		118.735
Ned- og afskrivninger 31. december 2016		2.827.012
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. December 2016</b>		<b>225.968</b>
Afskrives over		3 år



# Noter

## 10 Materielle anlægsaktiver

	Inventar	Auto mobiler	IT-anlæg
Kostpris 1. januar 2016	947.484	1.431.018	1.306.480
Tilgang	0	297.940	171.381
Afgang	0	(172.000)	0
Kostpris 31. december 2016	947.484	1.556.958	1.477.862
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2016	897.161	1.256.020	1.047.455
Afskrivninger	47.537	62.933	167.296
Tilbageførsel ved afgang	0	(147.000)	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2016	944.698	1.171.953	1.214.751
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. December 2016</b>	<b>2.785</b>	<b>385.005</b>	<b>263.111</b>
Afskrives over	5 år	5 år	3 år

### Bygninger

Kostpris 1. januar 2016	11.327.031
Tilgang	5.923.425
Kostpris 31. december 2016	<b>17.240.456</b>
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2016	427.319
Afskrivninger	170.027
Ned- og afskrivninger 31. december 2016	597.346
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. December 2016</b>	<b>16.643.110</b>
Afskrives over	50 år

## 11 Mellemværende med boligafdelinger

	2016 kr.	2015 kr.
<b>Kapitalforvaltning</b>		
Værdipapirer	413.312	783.732
Bankdepot	70.435.690	72.761.470
Periodiserede renter	1.443.821	2.492.989
	72.292.823	76.038.192
Mellemregninger med boligafdelinger	83.924.781	73.270.957
<b>Mellemværende med boligafdelinger ialt</b>	<b>(11.631.958)</b>	<b>2.767.235</b>
<b>12 Udskudt skat</b>		
Anlægsaktiver	(150.803)	(129.870)
Ejendomme	2.514.809	1.822.813
Beregningsgrundlag	2.364.006	1.692.943
<b>Udskudt skat, 31,8%</b>	<b>751.754</b>	<b>538.357</b>

# Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(4.961.889)	(1.403.774)
Ændring i leverandører og anden gæld	122.477	157.729
	<b>(4.839.412)</b>	<b>(1.246.045)</b>

## 14 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 5.000 stk. aktier à 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen	
Aktiekapital 11.04.2005	500.000
Tilgang 2006, apportindskud	2.000.000
Tilgang 2008, forøgelse af aktiekapitalen	2.500.000
<b>Aktiekapital 31.12.2016</b>	<b>5.000.000</b>

## 15 Aktionærforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Kommuneqarfik Sermersooq, Rådhuset Kuussuaq 2, Postboks 1005, 3900 Nuuk



TASIILAQ