

ISERIT



ÅRSRAPPORT

2014

(01.01.2014-31.12.2014)

Reg. nr. A/S 349143



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2015

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Organisationsoversigt	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Hoved- og nøgletalsoversigt	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Pengestrømsopgørelse	15
Noter	16



© ISERIT A/S, April 2015

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

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

Allan Pertti Frandsen, formand
Peter Davidsen
Charlotte Pike
Mike Høegh
Anita Hoffer
Najánguak Johansen

Direktion

Torben Kortegaard, Direktør

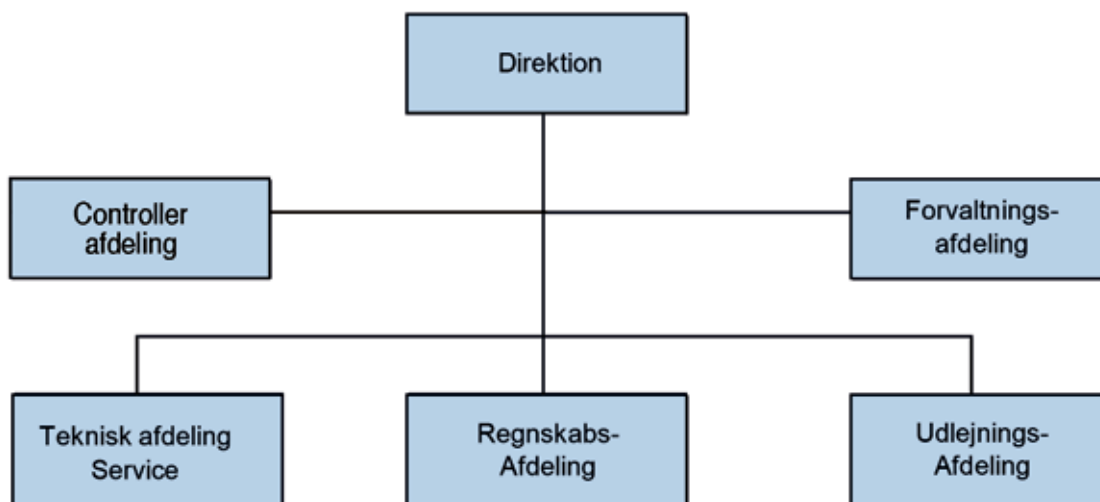
Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den
22. maj 2015 kl. 13.00 på selskabets kontor

Organisationsoversigt



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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 26. marts 2015

Direktion



Torben Kortegaard
Direktør

Bestyrelse



Allan Pertti Frandsen
Formand



Peter Davidsen



Mike Høegh



Anita Hoffer



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 2014 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 årsrap-

porten. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 26. marts 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter A. Wistoft
statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.	2010 t.kr.
Resultat					
Nettoomsætning	16.090	15.650	15.045	14.277	13.465
Driftsresultat	1.553	630	(683)	(619)	(851)
Resultat af finansielle poster	64	87	1.109	1.362	1.474
Resultat af ordinær drift	1.617	717	426	743	623
Ekstraordinære omkostninger	-	-	-	-	-
Årets resultat	1.103	489	291	507	425
Balance					
Anlægsaktiver	11.556	12.478	13.185	9.547	1.635
Omsætningsaktiver	82.299	88.620	74.767	75.953	74.134
Aktiver i alt	93.855	101.098	87.952	85.500	75.769
Aktiekapital	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Egenkapital	10.565	9.462	8.973	8.683	8.176
Kortfristede gældsforpligtelser	82.451	90.981	77.749	75.724	66.736
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	6.444	(1.928)	(4.304)	7.725	(7166)
- investeringsaktivitet	(0)	(343)	(4.572)	(8.801)	(568)
- finansieringsaktivitet (kapitalforvaltning)	(8.047)	187	5.242	3.606	9.486
Årets forskydning i likvider	(1.603)	(2.085)	(3.634)	2.530	1.752
Nøgletal i procent					
Overskudsgrad	6,9	3,1	1,9	3,6	3,2
Afkastningsgrad	1,2	0,5	0,3	0,6	0,6
Likviditetsgrad	99,8	97,4	96,2	100,3	111,1
Soliditet	11,3	9,4	10,2	10,2	10,8

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.
- 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. 1.900 boliger fordelt på 12 boligafdelinger. Boligerne er fordelt med godt 1.335 i Nuuk, ca. 138 i Paamiut, ca. 357 i Tasiilaq og ca. 70 i Ittoqqortoormiit.

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

Opgaverne i 2014

Grundet det lave renteniveau gennemførte selskabet i 2013 en omstilling, som skabte overskud på den primære drift og mindre afhængighed af finansielle indtægter. Renten er fortsat historisk lav, men idet det er lykkedes at få udmærkede aftaler med såvel Grønlandsbanken som BankNordik om aftaleindskud, er den fælles kapitalforvaltning fortsat en fordel for såvel Iserit A/S som bo-

ligafdelingerne. Derfor har selskabet i år besluttet at fortsætte den fælles kapitalforvaltning.

Selskabet har kontorer i henholdsvis Nuuk, Paamiut og Tasiilaq. På kontoret i Nuuk er der ansat 14 medarbejdere, mens der i Paamiut er ansat 1 boligrådgiver og 1 inspektør. I Tasiilaq er der ansat 1 boligrådgiver, 1 inspektør og 1 ejendomsmester.

Der er i året sket enkelte ændringer i selskabets bestyrelse. Ved ekstraordinær generalforsamling den 19. marts 2014 valgtes Peter Davidsen til medlem af bestyrelsen efter at Johan Barlaj valgtes at udtræde af bestyrelsen. Monica Dorph valgtes som supplerant for Peter Davidsen.

Ved den ordinære generalforsamling den 22. maj 2014 genvælgtes hele bestyrelsen.

I forbindelse med Malene Lynges orlov fra kommunalbestyrelsen indtrådte suppleant Allan Pertti i september i bestyrelsen som ny bestyrelsesformand, med Storm Ludvigsen som suppleant.

I efteråret udtrådte Gedion Jeremiassen af bestyrelsen. Efterfølgende er Anita Hoffer indtrådt som nyt medlem i bestyrelsen.

Iserit A/S og Kommuneqarfik Sermersooq har i året indgået et samarbejde om administrationen af kommunens 32 kollegieboliger i Nuuk. Iserit A/S bidrager til dette samarbejde med bl.a. lejeopkrævning i kollegieboligerne samt betalingsregistrering. Ligeledes vil selskabet administrere den udvendige vedligeholdelse. Det er opgaver som i sin art er lig de opgaver som allerede udføres i de almene boliger, hvormed synergieffekter opnås. Såvel kommunen som Iserit A/S opnår ved dette samarbejde en bedre udnyttelse af deres respektive administrative ressourcer.

Iserit A/S har i 2014 modtaget tilsagn fra Departementet for Boliger om at Selvstyrets almene udlejningsejendomme i Tasiilaq og Ittoqqortoormiit vil blive overdraget til Kommuneqarfik Sermersooq, hvorefter Iserit A/S overtager administrationen.

I februar 2014 blev 10 nye udlejningsboliger ibrugtaget i Tasiilaq. Der er tale om 3, 4 og 5 rumsboliger på 91 til 121 kvadratmeter.

Fremtiden

Iserit A/S har efter væksten i de foregående år, fokuseret på en yderligere optimering af driften i 2014.

Det er selskabets vurdering, at det for alle lejere i kommunen vil være en fordel at alle offentlige udlejningsboliger i Kommuneqarfik Sermersooq overdrages til kommunen og at der etableres en enstrenget boligadministration.

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

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.

Iserit A/S har i 2014 igangsat arbejdet med udarbejdelse af en virksomhedsstrategi hvor kunder, medarbejderne, økonomi, ejer og serviceproduktet er i fokus. I relation til det fortsatte udvikling af Iserit A/S samt den almene boligsektor i Grønland vurderes det vigtigt, at der gives kommunale boligselskaber lov til overtage ejerskabet til de kommunale almene boliger samt til at opføre almene boliger.

Kommuneqarfik Sermersooqs planer om i løbet af de kommende 5 til 7 år at bygge yderligere 800 boliger er et vigtigt skridt i retning af løsningen af problemet med de lange ventelister i Nuuk samt udviklingen af Nuuk fremadrettet. Iserit A/S har i året bidraget til afklaring af muligheder og udfordringer i forhold til finansiering (helt eller delvist privat finansieret), lejelovgivning, realistisk leje-niveau, drifts- og vedligeholdelsesudgifter, administration m.v.

Saneringen af udlejningsboligerne i Tuujuk/Lille Slette fortsætter. Iserit A/S har fået orientering fra Kommuneqarfik Sermersooq om at blokkene E, F, G, H og K med 80 boliger forventes nedrevet efter 31. juli 2014, samt at de resterende blokke i bebyggelsen forventes nedrevet i 2015-2016. Genhusningen af lejerne i de nævnte boligblokke som blev igangsat i 2013 afsluttedes i juli 2014 hvor de sidste af de oprindelige 80 lejere blev flyttet til andre boliger i Nuuk. Herefter kan Kommuneqarfik

Sermersooq igangsætte nedrivningen af de nævnte blokke og opførelsen af nye boliger.

Iserit A/S har i forståelse med Kommuneqarfik Sermersooq i august 2014 fremsendt oplæg til overtagelsen af vedligeholdelsen af kommunens øvrige bygninger. Det er selskabets vurdering at kompetencer erhvervet ved vedligeholdelsen af de almene udlejningsboliger kan anvendes på de øvrige bygninger. Udover de fordele som kommunen opnår ved dette, vil en opgaveoverførsel til Iserit A/S medføre en øget indtjening for selskabet.

1.1. Vakantboliger

Iserit A/S har i 2014 drevet kommunens vakantboliger og foretaget møblering og afmøblering af møblerede boliger for kommunen.

Efter ønske fra kommunen er antallet af vakantboliger ved at blive nedbragt og ved årets afslutning var antallet nede på ca 20 vakantboliger i Nuuk.

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. Der er derfor i 2014 ikke blevet solgt boliger efter 'lejer til ejer-ordningen'.

Der er i løbet af 2014 solgt 6 boliger for kommunen heraf fire i Arsuk, én i Paamiut og én i Kulusuk.

Kommunen har signaleret at salg af enkelt- og dobbelthuse i Nuuk by skal indstilles grundet den store bolig-mangel, som yderligere forværres ved nedrivningen af blokkene i Tuujuk

1.3. Omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger

Der har ikke været gennemført omdannelser til andelsboliger i 2014

1.4. Administration af erhvervslejemål for kommunen

I 2014 har Iserit A/S forestået huslejeopkrævning og betalingsstyring for 6 erhvervslejemål, ligesom selskabet har foretaget lejevarslinger for samme.

1.5. Drift af fællesvaskerier

Iserit A/S har i 2014 drevet to fællesvaskerier for kommunen.

1.6 Administration af kollegieboliger

Fra 1. august 2014 har Iserit A/S overtaget 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. Særlig vedligeholdelse/reinvestering i de kommunale udlejningsboliger

I 2014 er afsat i alt 10 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse i boligafdelingerne på baggrund af en kommunal bevilgning. Kommunen har ligeledes bevilget 4,6 mio. kr. i bygdemidler til forbedringer af udlejningsboliger i bygderne. I alt udgør disse bevillinger et tilskud svarende til 19 procent af den samlede huslejeopkrævning i boligafdelingerne i alle kommunens boligafdelinger.

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

Blandt de udførte arbejder kan nævnes udskiftning af klimaskærme, køkkener, vinduer, døre forbedring af indeklima, renovering af badeværelser, samt diverse andre boligforbedringer, som samlet har forbedret boligstandarden.

Kommuneqarfik Sermersooq har i 2014 bevilget ekstra 3 mio. kr. til forbedringer af de almene udlejningsboliger i Ittoqqortoormiit og anmodet Iserit A/S om at gennemføre dette arbejde på grundlag af forslag udarbejdet af Iserit A/S. Dette arbejde er igangsat og forventes afsluttet i første halvdel af 2015.

I 2014 er der således gennemført betydelige renoveringer, især i Ittoqqortoormiit, og i bygder på Østkysten. I Ittoqqortoormiit har flere huse fået omlagt deres varmforsyning fra olieovn til oliefyrr med radiatoranlæg. Dette har resulteret i en betydelig forbedring af indeklimaet, samt reduceret udgifterne til opvarmning for lejerne. Ud over varmeanlæg, er der udskiftet køkkener, klimaskærme og vinduer.

I Nuuk er der påbegyndt systematisk udskiftning af vinduer og altandøre i områderne Qaava, Nuniaffik, Tinupattak, og Atertaq. I Qaava og Nuussuaq er der sket en udskiftning af alle køkkener, og i Attartu er udskiftet klimaskærme og vinduer. Derudover er der anvendt ca. 3,5 mio. kr. til afhjælpning af skimmelsvamp.

1.8. 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. 73,4 mio. kr.

Herefter er obligationsbeholdningen i året blevet nedbragt fra 2,3 mio. kr. til 1,5 mio. kr. Ved denne omlæg-

ning er kapitalforvaltningen mindre risikoeksponeret ved kursfald på obligationsmarkedet.

Der er den 4. april 2014 indgået en ny aftale om indlån med BankNordik der ved en binding af 30 mio. kr. i 3 år sikrer Iserit A/S en forretning på 1,75% p.a. Ved denne aftale samt den allerede eksisterende indlånsaftale med Grønlandsbanken sikres Iserit A/S et fortsat overskud af kapitalforvaltningen.

Ultimo 2014 udgør den samlede mellemregningssaldo med boligafdelingerne 75 mio. kr. (2013: 82 mio. kr.). Dette beløb modsvares af den samlede placering i kapitalforvaltningen, som udgør 76,2 mio. kr. samt indstående på anfordringskonto i alt 4,7 mio. kr. i alt 80,9 mio. kr.

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.

2. Årets resultat

I 2014, der er selskabets niende fulde driftsår, fik selskabet et overskud på 1.617 t.kr. før skat (2013: 717 t.kr.), hvilket må betegnes som særdeles tilfredsstillende og betydeligt bedre end budgetteret. 2015 bliver 10. år i træk uden stigninger i administrationsbidraget.

Hovedparten af selskabets omkostninger er personalelateret.

Selskabet har i 2014 haft en personaleomsætning på 10% (2013: 11%). 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.

Øvrige omkostninger

Der har i 2014 været ført en meget stram styring af selskabets omkostninger.

Kapitalberedskabet.

Selskabets egenkapital udgør ved årets afslutning 10,6 mio. kr. (2013: 9,5 mio.kr.).

Aktiverne andrager 93,9 mio. kr. (2013: 101,1 mio. kr.). Den kortfristede gæld udgør ved årets afslutning i alt 82,5 mio. kr.(2013: 91 mio. kr.).

De likvide beholdninger (anfordring) udgør 4,7 mio. kr. Selskabets anlægsinvesteringer for de kommende to år er i størrelsesordenen 400 tus.kr. Selskabets kapitalberedskab vurderes på denne baggrund at være tilstrækkeligt.

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
- 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 16,7 mio. kr. mod 15,9 ultimo sidste år.

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

Der er i 2014 udsendt 3.149 rykkerbreve samt 1.387 oplysningsskrivelser. Antallet af gennemførte udsættelser er 9 i Nuuk, 8 i Paamiut, 1 i Tasiilaq og 4 i Ittoqqortoormiit. Ved årets udgang er 2 personer placeret i genhusningsboliger efter udsættelse.

Det kan konstateres at på trods af en konsekvent rykkerprocedure 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 7,4 og 6,3 månedshuslejer. I Tasiilaq svarer restancen til 3,3 månedshuslejer og i Nuuk til 1,7 månedshuslejer.

Iserit A/S har fra Boligklagenævnet i 2014 modtaget afgørelser på 5 sager, hvoraf 3 sager er indbragt for nævnet i samme år, og 2 sager er indbragt i 2013. Boligklagenævnet har afvist behandling af én sag og i to sager har lejer fået medhold.

Én sag har lejer trukket tilbage og én sag har Boligklagenævnet delvist afvist at behandle og delvist givet Iserit A/S medhold. Derudover har Iserit A/S afgivet svar i yderligere 3 sager fra Boligklagenævnet (april og juni 2014), som der endnu ikke foreligger afgørelser på.

Iserit A/S har i 2014 behandlet 254 beboerklager (støj, larm, ulovligt hold af husdyr m.v.). Heraf var 178 klager godkendt til videre sagsbehandling og 76 opfyldte ikke betingelserne for videre sagsbehandling. Af de 254 klager var der 5 klager over selskabets afgørelser, sagsbehandling mv., hvoraf de 3 klager var berettigede og 2 var uberettigede.

Forventninger til næste år

Iserit A/S forventer i 2015 et overskud på 175 t.kr. før skat. Anlægsinvesteringerne forventes at andrage 250 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 kontraktsopgaver for kommunen, gebyrer, ejendomsservice m.v.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold 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 t.kr. 25. For bygninger kalkuleres med en scrapværdi på 50% af anskaffelsesprisen.

Aktiver med en kostpris under t.kr. 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 Iserit A/S 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	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning	1	16.090.160	15.649.585
Andre driftsindtægter	2	317.195	291.000
Personaleomkostninger	3	10.391.428	10.436.382
Andre eksterne omkostninger	4	3.541.345	3.824.583
Afskrivninger	5	921.459	1.050.008
Driftsresultat		1.553.123	629.612
Finansielle indtægter	6	1.166.429	1.227.011
Finansielle omkostninger	7	1.102.484	1.140.052
Resultat før skat		1.617.069	716.572
Skat af årets resultat	8	514.198	227.840
Årets resultat		1.102.871	488.732
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		1.102.871	488.732
		1.102.871	488.732



Balance pr. 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
AKTIVER			
IT-Software		168.513	706.612
Immaterielle anlægsaktiver	9	168.513	706.612
Inventar		97.860	181.616
Automobiler		190.865	286.294
IT-anlæg		86.168	177.072
Administrationsbygning		11.012.982	11.126.253
Materielle anlægsaktiver	10	11.387.873	11.771.233
ANLÆGSAKTIVER		11.556.387	12.477.845
Andre tilgodehavender		2.000	2.000
Mellemværender med Kommuneqarfik Sermersooq		898.638	5.476.101
Periodeafgrænsningsposter		506.784	475.325
Tilgodehavender		1.407.422	5.953.426
Værdipapirer	11	1.466.967	2.321.172
Bankdepot		73.352.639	73.342.811
Periodiserede renter		1.397.081	724.736
Kapitalforvaltning i alt		76.216.687	76.388.719
Bankindestående		4.674.867	6.278.275
OMSÆTNINGSAKTIVER		82.298.976	88.620.421
AKTIVER		93.855.362	101.098.265
PASSIVER			
Aktiekapital	15	5.000.000	5.000.000
Overført resultat, tidligere år		4.462.093	3.973.361
Overført resultat, indeværende år		1.102.871	488.732
Egenkapital		10.564.964	9.462.093
Udskudt skat	12	839.636	655.522
Hensatte forpligtelser		839.636	655.522
Leverandørgæld		209.501	115.763
Skyldig selskabsskat		330.084	801.296
Anden gæld		2.288.320	2.221.209
Periodeafgrænsningsposter		446.784	446.784
Mellemregning med kunder	13	79.176.074	87.395.599
Kortfristede gældsforpligtelser		82.450.762	90.980.650
GÆLDSFORPLIGTELSE		82.450.762	90.980.650
PASSIVER		93.855.362	101.098.265
Eventualforpligtelser og øvrige noter	16-17		

Pengestrømsopgørelse pr. 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Driftsresultat		1.553.123	629.612
Afskrivninger	5	921.459	1.050.008
Ændringer i driftskapital	14	3.905.557	(3.695.040)
		6.380.139	(2.015.420)
Modtagne finansielle indtægter		1.166.429	1.227.011
Betalte finansielle omkostninger		(1.102.484)	(1.140.052)
Pengestrømme vedrørende drift		6.444.084	(1.928.460)
Køb af materielle anlægsaktiver		0	(343.175)
Pengestrømme vedrørende investeringer		0	(343.175)
Udtrækning af værdipapirer		854.204	947.913
Indskud på aftalekonti		(9.828)	(17.745.078)
Ændring i periodisering		(672.344)	4.925.812
Ændring i mellemregning med kunder		(8.219.525)	12.058.465
Pengestrømme vedr. finansiering		(8.047.493)	187.112
Ændring i likvider		(1.603.408)	(2.084.524)
Likvide beholdninger 1. januar		6.278.275	8.362.800
Likvide beholdninger 31. december		4.674.867	6.278.275



Noter

	2014 kr.	2013 kr.
1 Nettoomsætning		
Administration boligafdelinger	8.816.315	8.955.043
Administration personaleboliger	244.500	319.500
Administration erhvervslejemål	12.600	12.600
Administration af vaskeri	80.000	80.000
Administration af kollegieboliger	53.333	0
Ejendomsserviceydelse	807.124	844.797
Diverse gebyrer	2.112.251	2.072.365
Øvrig Administration	931.230	1.174.530
Teknisk rådgivning og bistand	3.032.807	2.190.750
Nettoomsætning i alt	16.090.160	15.649.585
2 Andre driftsindtægter		
Huslejeindtægt på lssortarfimmut	317.195	291.000
Andre driftsindtægter i alt	317.195	291.000
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelse og mødeudgifter	308.883	277.345
Gager og lønninger	8.084.565	8.206.699
Pensioner	735.773	695.219
Øvrige personaleomkostninger	1.262.208	1.257.119
Personaleomkostninger i alt	10.391.428	10.436.382
Gennemsnitligt antal medarbejdere:	20	18
Der er etableret incitamentsprogram for selskabets ledelse		
4 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	2.506.055	2.601.559
Revision	73.400	65.700
Bygningsdrift	642.913	888.562
Biler og transport	318.977	268.761
Andre eksterne omkostninger i alt	3.541.345	3.824.583
5 Afskrivninger		
IT-software	538.099	633.677
Inventar	83.756	96.090
Automobiler	95.429	97.300
IT-anlæg	90.904	109.864
Administrationsbygning	113.270	113.077
Afskrivninger i alt	921.459	1.050.008
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter	1.166.313	1.227.011
Urealiseret gevinst på værdipapirer	116	0
Finansielle indtægter i alt	1.166.429	1.227.011
7 Finansielle omkostninger		
Realiserede tab på værdipapirer	6.510	7.542
Urealiserede tab på værdipapirer	58.612	26.199
Forrentning mellemregning boligafdelinger	1.037.362	1.106.310
Finansielle omkostninger i alt	1.102.484	1.140.052

Noter

	2014	2013
	kr.	kr.
8 Årets skat		
Aktuel skat	330.084	801.296
Ændring af udskudt skat	184.114	(573.456)
Årets skat i alt	514.198	227.840
9 Immaterielle anlægsaktiver		IT software
Kostpris 1. januar 2014		2.696.778
Kostpris 31. december 2014		2.696.778
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2014		1.990.165
Afskrivninger		538.100
Ned- og afskrivninger 31. december 2014		2.528.264
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2014		168.513
Afskrives over		3 år



Noter

10 Materielle anlægsaktiver

	Inventar	Auto- mobiler	IT- anlæg
Kostpris 1. januar 2014	947.484	1.431.018	1.040.284
Kostpris 31. december 2014	947.484	1.431.018	1.040.284
Ned- og afskrivninger 1. januar 2014	765.868	1.144.724	863.212
Afskrivninger	83.756	95.429	90.904
Ned- og afskrivninger 31. december 2014	849.624	1.240.153	954.116
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2014	97.860	190.865	86.168
Afskrives over	5 år	5 år	3 år
			Administrationsbygning
Kostpris 1. januar 2014			11.327.031
Kostpris 31. december 2014			11.327.031
Ned- og afskrivninger 1. januar 2014			200.779
Afskrivninger			113.270
Ned- og afskrivninger 31. december 2014			314.049
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2014			11.012.982
Afskrives over			50 år
		2014	2013
		kr.	kr.
11 Værdipapirer			
Anskaffelsessum		1.389.334	2.184.926
Urealiserede kurstab		77.633	136.246
Værdipapirer i alt		1.466.967	2.321.172
12 Udskudt skat			
Anlægsaktiver		(204.079)	283.757
Ejendomme		1.369.731	916.650
Obligationer		77.633	136.246
Periodiserede renter		1.397.081	724.736
Beregningsgrundlag		2.640.366	2.061.389
Udskudt skat, 31,8%		839.636	655.522
13 Mellemlregninger med kunder			
Mellemlregninger med boligafdelinger		74.963.034	82.347.360
Mellemlregninger varmeafdelinger		4.213.040	5.048.239
		79.176.074	87.395.599
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital			
Ændring i tilgodehavender		4.546.004	(4.066.598)
Ændring i leverandører og anden gæld		(640.448)	371.557
		3.905.557	(3.695.040)

Noter

15 Aktiekapital

	kr.
Aktiekapitalen består af 5.000 stk. aktier à 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser	
Ændringer i aktiekapitalen	
Aktiekapital 11.04.2005	500.000
Tilgang 2006, apportindskud	2.000.000
Tilgang 2008, forøgelse af aktiekapitalen	2.500.000
Aktiekapital 31.12.2014	5.000.000

16 Administrationsbygning

Iserit A/S har i 2011 købt en kontorbygning. Selskabet er jfr. lejekontrakt lejer af det tidligere kontor på Industrivej 2 indtil 30. juni 2015. Den årlige husleje er på 781 tus. kr. Lejemålet er fremlejet til Kommuneqarfik Sermersooq

17 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



