



ÅRSRAPPORT 2010

(01.01.2010-31.12.2010)



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2011

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger.....	3
Organisationsoversigt	3
Ledelsespåtegning.....	4
Revisionspåtegning	5
Hoved- og nøgletalsoversigt.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse.....	14
Balance	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17



© ISERIT A/S, April 2011

Oversættelse: Kunuunnguaq Fleischer · 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

Gert Ignatiussen, formand
Martha Abelsen
Poul Hansen
Gedion Jeremiassen
Mike Høegh
Vivian Lundblad

Direktion

Erik Ravn, Direktør

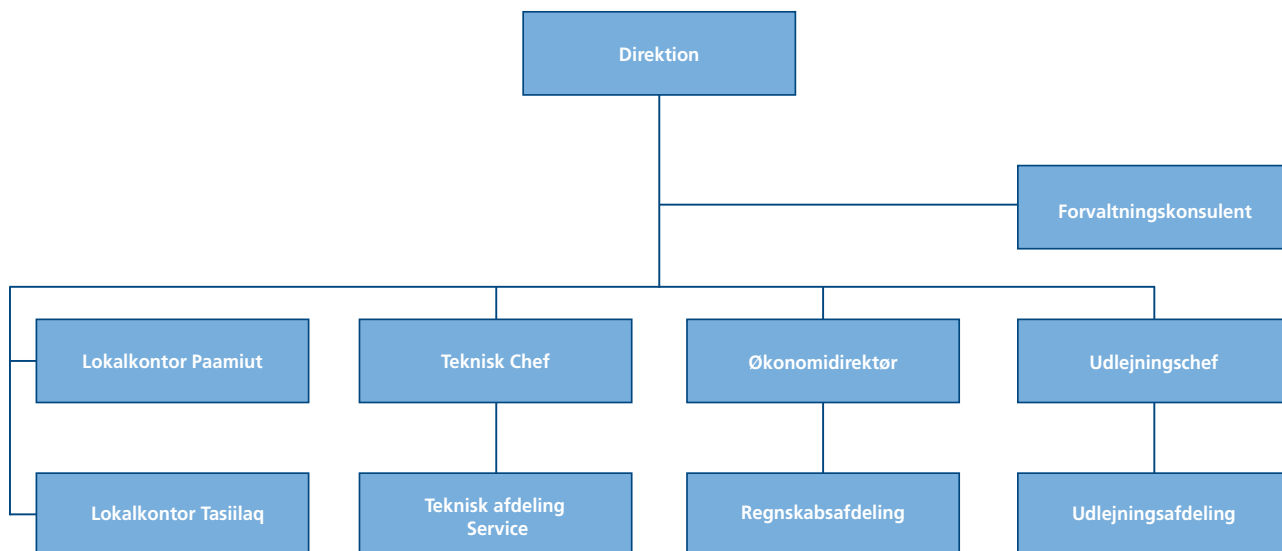
Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den
19. maj 2011

Organisationsoversigt



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 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 4. april 2011.

Direktion



Erik Ravn
Pisortaq / Direktør

Bestyrelse



Gert Ignatiussen
Siulittaasq / Formand



Martha Abelsen



Poul Hansen



Gedion Jeremiassen



Mike Høegh



Vivian Lundblad

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionæren i Iserit A/S

Vi har revideret årsrapporten for Iserit A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse samt noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 2010 samt af resultatet af pengestrømme og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 4. april 2011.

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Peter A. Wistoft
statsautoriseret revisor

ÅRSREGNSKAB 2010

Hoved- og nøgletal	2010 kr.	2009 kr.
Resultat		
Nettoomsætning	13.464.931	12.364.800
Driftsresultat	(851.407)	(526.889)
Resultat af finansielle poster	1.474.258	2.029.548
Resultat af ordinær drift	622.851	1.502.659
Ekstraordinære omkostninger	-	-
Årets resultat	424.784	1.023.552
Balance		
Anlægsaktiver	1.635.349	1.898.775
Omsætningsaktiver	74.133.561	66.366.801
Aktiver i alt	75.768.910	68.265.576
Aktiekapital	5.000.000	5.000.000
Egenkapital	8.175.846	7.751.062
Kortfristede gældsforpligtelser	66.735.949	59.855.466
Pengestrømme		
Pengestrømme fra:		
- driftsaktivitet	6.400.703	7.153.509
- investeringsaktivitet	(568.395)	(1.388.543)
- finansieringsaktivitet (kapitalforvaltning)	(4.080.343)	(2.332.041)
Årets forskydning i likvider	1.751.965	3.432.925
Nøgletal i procent:		
Overskudsgrad	3,2	8,3
Afkastningsgrad	0,6	1,5
Likviditetsgrad	111,1	110,9
Soliditet	10,8	11,4

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
- 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
- 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 administrationsvedlagets 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.

Pr. 1. januar 2010 administrerede Iserit A/S ca. 1.920 boliger fordelt på 11 boligafdelinger. Boligerne er fordelt med godt 1360 i Nuuk, ca. 140 i Paamiut, ca. 350 i Tasiilaq og ca. 70 boliger overtaget i Ittoqqortoormiit.

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

Opgaverne i 2010

Året 2010 har været et tilfredsstillende år for Iserit A/S, hvor hovedparten af året har været anvendt til at konsolidere boligdriften i Paamiut, Tasiilaq og Ittoqqortoormiit, hvor selskabet overtog boligdriften i 2009.

Selskabet har kontorer i henholdsvis Nuuk, Paamiut og Tasiilaq. På kontoret i Nuuk er der ansat 16 medarbejdere, mens der i Paamiut er ansat 1 boligrådgiver, 1 inspektør og 1 ejendomsfunktionær. I Tasiilaq er der ansat 1 boligrådgiver og 1 inspektør.

I relation til overtagelsen af boliger i Paamiut har der fortsat været vanskeligheder med at få tilstillet økonomiske data, idet tidligere administrator har haft væsentlige vanskeligheder med at udarbejde årsregnskaber for 2008 for de to boligafdelinger. Det er i den forbindelse konstateret at tidligere administrator i 2008 ikke har haft en betryggende regnskabsførelse på området.



Iserit A/S har efter aftale med og på vegne af Kommuneqarfik Sermersooq udarbejdet udkast til årsregnskaberne for 2008. Det skal i den forbindelse bemærkes at regnskaberne fortsat ikke lever op til Iserit A/S egen standard på området, da baggrundsmaterialet for 2008, hvor Paamiut Kommune forestod administrationen, er og var yderst mangelfuldt.

Regnskaberne er afleveret til Kommuneqarfik Sermersooq til kommunens videre behandling.

I forbindelse med kommunens byggeri i Pissisia på 72 udlejningsboliger har Iserit A/S indgået aftale med Kommuneqarfik Sermersooq om bygherreadministration.

Iserit A/S påbegyndte i 2009 en bygningsregistrering på østkysten, hvor der blev indsamlet data vedrørende boligernes tekniske tilstand. Den endelige registreringsrapport blev overdraget til kommunen i april måned 2010.

Der er mellem Kommuneqarfik Sermersooq og Naalakkersuisut administrativt forhandlet en aftale på plads, ifølge hvilken Kommuneqarfik Sermersooq kan overtage de selvstyrejede boliger i Tasiilaq og Ittoqqortoormiit. Aftaleudkastet afventer politisk behandling i Kommuneqarfik Sermersooq.

Der er i løbet af året sket ændringer i selskabets bestyrelse. Der har været holdt generalforsamling i både maj og juni måned. På den ordinære generalforsamling i maj måned fratrådte bestyrelsesmedlem Astrid Fleischer Rex og blev afløst af Poul Hansen. På generalforsamlingen i juni måned blev vedtægterne ændret, således at bestyrelsen blev udvidet med en medarbejderrepræsentant. Efterfølgende blev Vivian Lundblad valgt til bestyrelsen af medarbejderne.

Der forhandles om køb af eget kontor med en lokal erhvervsmand. Kontoret kan forhåbentligt være indflytningsklart i slutningen af 2011.

Fremtiden

Iserit A/S har efter væksten i 2008 og i særdeleshed i 2009, fokuseret på en yderligere optimering af driften i 2010.

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 besluttet at kommunen skal overtage Selvstyrets boliger i kommunen vil Iserit A/S uden problemer kunne varetage administrationen.

Siden midten af 2008 har Selvstyret varslet om en ny lovgivning omkring boligadministrative virksomheder, som Iserit A/S har kommenteret to gange, senest ultimo 2009. Formålet med denne lovgivning er at give kommunerne samme muligheder for at etablere boligadministrative virksomheder som Selvstyret. Dette er en yderst vigtig lovgivning at få implementeret af flere årsager:

Denne lovgivning vil bl.a. give Iserit A/S mulighed for at administrere boliger og løse relaterede opgaver for andre end kommuneqarfik Sermersooq, bl.a. andre kommuner, Selvstyret, private bygningsejere (eksempelvis Air Greenland, Royal Greenland m.fl.), samt private andels- og ejerforeninger.

Derudover vil det give Kommuneqarfik Sermersooq mulighed for at finansiere nyt boligbyggeri i et selskab, således at der bl.a. kan optages realkreditlån til hel eller delvis finansiering af byggeriet, hvorefter udgiften til lånene kan lægges på huslejen. Det er vigtigt at denne mulighed er til stede i kommunens videre beslutningsproces omkring finansieringen af det fremtidige boligbyggeri.

Kommuneqarfik Sermersooq har tilskrevet formanden for Naalakkersuisut for at få igangsat/genoptaget processen, således at forslaget bliver fremsat til politisk behandling snarest muligt.

1.1. Vakantboliger

Iserit A/S har i 2010 drevet 60 vakantboliger, heraf to i Paamiut og to i Tasiilaq. Iserit A/S har derudover foretaget møblering og afmøblering af møblerede boliger for kommunen.

Iserit A/S har på vakantområdet i 4. kvartal genforhandlet alle lejeaftaler med private udlejere, hvorved Kommuneqarfik Sermersooq har opnået en årlig besparelse på huslejeudgifterne på ca. 425.000 kr.

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 2010 ikke blevet solgt boliger efter 'lejer til ejer-ordningen'.

Der er i løbet af 2010 solgt 6 boliger for kommunen heraf 5 i Nuuk og 1 i Ittoqqortoormiit.

1.3. Omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger

Der har ikke været gennemført omdannelser til andelsboliger i 2010.

1.4. Administration af erhvervslejemål for kommunen

I 2010 har Iserit A/S forestået huslejeopkrævning og betalingsstyring for ca. 10 erhvervslejemål, ligesom selskabet har foretaget lejevarslinger for samme.

1.5. Drift af fællesvaskerier

Iserit har i 2010 drevet to fællesvaskerier for kommunen.

1.6. Særlig vedligeholdelse/reinvestering i de kommunale udlejningsboliger

Iserit A/S har med baggrund i aftalen med kommunen udført bygherrerådgivning samt ført tilsyn med de 72 boliger i Pisissia. Med udgangen af året er de første 12 boliger afleveret og indflytning er sket. De næste 24 boliger afleveres i første halvår af 2011. De resterende 36 boliger efter nærmere aftale.

I 2010 er der udskiftet køkkener følgende steder, Nuusuaq, Qaavaa, og Qullillerfik, i alt er 22 køkkener udskiftet. Der er foretaget udskiftning af ca. 70 vinduer i Attartu, Tinupattak og Qaarsunnguaq. I bebyggelserne Tinupattak og Qaarsunnguaq er der ligeledes foretaget udskiftning af altandøre.

Renovering / udskiftning af badeværelser i Tinupattak og på Niels Hammekensvej sker i henhold til renoveringsplanen og det er udført 15 steder, arbejdet fortsættes i Tinupattak.

Der udføres løbende renovering af vinduer og altandøre i Atertaq og Nuniaffik og dette arbejde fortsættes også i 2011. 1.del af undersøgelsen angående indeklima / skimmelsvamp er gennemført. Resterende arbejder udføres i 2011, hvorefter der udarbejdes en samlet rapport, som kan danne grundlag for det videre arbejde med forbedring af indeklimaet.

Partiel renovering af enfamiliehuse i Kapisillit, Qeqertarsuaq og Nuuk udføres i henhold til renoveringsplanen.

Der er i 2010 udført ekstraordinære renoverings – og ved-

ligeholdelsesarbejder i Paamiut og Tasiilaq og dette arbejde fortsættes ligeledes i 2011.

1.7. 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 godt 56 mio. kr.

I februar har selskabet solgt sin beholdning af Totalkredit 122 C.s 2016 variabelt forrentede obligationer som på daværende tidspunkt havde en værdi af 9,6 mio. kr.

Herefter er obligationsbeholdningen i året blevet nedbragt fra 16,9 mio. kr. til 5,7 mio. kr. Ved denne omlægning er kapitalforvaltningen mindre risikoeksponeret ved kursfald på obligationsmarkedet.

Ultimo 2010 udgør mellemregningssaldoen 65 mio. kr. (2009: 50 mio.kr.).

Boligafdelingernes rente af mellemregningen med Iserit 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 2010, der er selskabets femte fulde driftsår, fik selskabet et overskud på 623 t.kr. før skat (2009: 1503 t.kr.), hvilket må betegnes som særdeles tilfredsstillende og godt 50 procent højere end budgetteret. 2011 bliver 6 år i træk uden stigninger i administrationsbidraget.

Hovedparten af selskabets omkostninger er personalelateret.

Selskabet har i 2010 haft en personaleomsætning på knap 10% (2009: 33%). Selskabet har kunnet rekruttere alle ansatte i Grønland, hvorfor ansættelsesomkostningerne har kunnet minimeres mest muligt. Den lave personaleudskiftning har naturligvis været medvirkende til optimeringen af driften.

Der har desuden været afholdt personaleseminar i 2010 med deltagelse af samtlige medarbejdere.

Øvrige omkostninger

Der har i 2010 været ført en meget stram styring af selskabets omkostninger.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital udgør ved årets afslutning 8,2 mio. kr. (2009: 7,751 mio.kr.).

Aktiverne andrager 75,8 mio. kr. (2009: 68,3 mio. kr.). Den kortfristede gæld udgør ved årets afslutning i alt 66,7 mio. kr. (2009: 59,9 mio. kr.).

De likvide beholdninger (anfordring) udgør 9,5 mio. kr. Selskabet kapitalberedskab vurderes på denne baggrund af være tilstrækkeligt.

3. Boligafdelinger

For at sikre en administration, der følger gældende regler og sikrer, at der løbende sker en tilstrækkelig opsparing 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 11,4 mio. kr. mod 10,9 ultimo sidste år. Heraf vedrører 10,1 mio. kr. fraflytterrestancer som for størstedelens vedkommende er sendt til incasso hos Skattestyrelsen eller omfattet af afdragsaftaler.

Der kan peges på tre problemer i forhold til restanceudviklingen:

- 1: Politiet reagerer ikke hurtigt nok på Iserits anmodning om udsættelse af boligen af lejere, hvis lejeforhold er ophævet som følge af restancer. I den tid hvor politiets indsats afventes vokser restancerne.
- 2: Skattestyrelsen kan generelt ikke inddrive restancerne i samme takt som de opbygges.
- 3: Depositummet svarende til tre måneders husleje som betales ved indflytning er i de fleste sager ikke tilstrækkeligt til at dække fraflytterrestancerne.

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

Der er i 2010 udsendt 3010 rykkerbreve samt 490 ophævelsesbreve. Antallet af gennemførte udsættelser er 2 i Nuuk, 8 i Paamiut, 14 i Tasiilaq samt 4 i Iltoqqortoormiit.

I forbindelse med de gennemførte udsættelser ønskede 26 genhusning. Ved årets udgang bor i alt 8 i genhusningsbolig.

Iserit A/S har fra Boligklagenævnet modtaget afgørelser på to sager som blev indbragt i 2009, hvor lejeren har fået medhold med baggrund i ændret fortolkning af lovgivningen.

Derudover er der indbragt yderligere 2 sager til Boligklagenævnet i løbet af 2010.

Iserit A/S har i 2010 behandlet 341 beboerklager, heraf var 222 berettigede og 119 uberettigede. Iserit A/S har ligeledes modtaget 5 klager over selskabets afgørelse, hvoraf 2 var berettigede som har medført en ændret afgørelse.

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.

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, 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 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 klarlægning 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
Indretning af lejede lokaler	3	33,3

For biler kalkuleres med en scrapværdi på t.kr. 25.

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 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.

Likvider omfatter likvide beholdninger samt depotbankkonto og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.

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	2010 kr.	2009 kr.
Nettoomsætning	1	13.464.931	12.364.800
Personaleomkostninger	2	9.656.459	8.113.116
Andre eksterne omkostninger	3	3.828.060	4.006.017
Afskrivninger	4	831.820	772.556
Driftsresultat		(851.407)	(526.890)
Finansielle indtægter	5	2.394.997	2.746.235
Finansielle omkostninger	6	920.739	716.686
Resultat af ordinær drift		622.851	1.502.659
Ekstraordinære omkostninger		-	-
Resultat før skat		622.851	1.502.659
Skat af ordinært resultat	7	198.067	479.107
Årets resultat		424.784	1.023.552
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		424.784	1.023.552
		424.784	1.023.552

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2010 kr.	2009 kr.
AKTIVER			
EDB-Software		141.520	0
Immaterielle anlægsaktiver	8	141.520	0
Inventar		241.021	382.980
Automobiler		776.995	826.532
EDB-anlæg		38.120	88.248
Forbedringer af lejede lokaler		437.694	601.014
Materielle anlægsaktiver	9	1.493.829	1.898.775
		1.635.349	1.898.775
ANLÆGSAKTIVER			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Andre tilgodehavender		179.124	2.493
Mellemværende med Kommuneqarfik Sermersooq		1.369.117	1.037.043
Tilgodehavender		1.548.241	1.039.536
Værdipapirer	10	5.742.777	16.484.016
Bankdepot		55.597.733	40.776.150
Periodiserede renter		1.778.158	352.412
Kapitalforvaltning i alt		63.118.668	57.612.578
Bankindestående		9.466.653	7.714.687
		74.133.561	66.366.801
OMSÆTNINGSAKTIVER			
		75.768.910	68.265.576
AKTIVER			
PASSIVER			
Aktiekapital	15	5.000.000	5.000.000
Overført resultat, tidligere år		2.751.062	1.727.510
Overført resultat, indeværende år		424.784	1.023.552
Egenkapital		8.175.846	7.751.062
Udskudt skat	12	857.116	659.049
Hensatte forpligtelser		857.116	659.049
Leverandørgæld		190.158	129.077
Skyldig selskabsskat		0	382.999
Anden gæld	11	1.020.139	8.765.612
Periodeafgrænsningsposter		435.600	479.784
Mellemregning med kunder	13	65.090.052	50.097.993
Kortfristede gældsforpligtelser		66.735.949	59.855.466
		66.735.949	59.855.466
GÆLDSFORPLIGTELSE			
		75.768.910	68.265.576
PASSIVER			
Eventualforpligtelser og øvrige noter	16-17		

PENGESTRØMSOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER

	Note	2010 kr.	2009 kr.
Driftsresultat		(851.407)	(526.890)
Afskrivninger	4	831.820	772.556
Ændring i driftskapital	14	5.329.031	5.070.905
		5.309.444	5.316.571
Modtagne finansielle indtægter		2.394.997	2.746.235
Betalte finansielle omkostninger		(920.739)	(716.686)
Betalt selskabsskat		(382.999)	(192.612)
Pengestrømme vedrørende drift		6.400.703	7.153.508
Køb af materielle anlægsaktiver		(727.895)	(1.388.543)
Salg af materielle anlægsaktiver		159.500	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(568.395)	(1.388.543)
Køb af værdipapirer		-	-
Salg af værdipapirer		9.573.069	-
Udtrækning af værdipapirer		1.168.171	447.068
Indskud på aftalekonti		(14.821.583)	(2.779.109)
Pengestrømme vedr. finansiering		(4.080.343)	(2.332.041)
Ændring i likvider		1.751.965	3.432.924
Likvide beholdninger 1. januar		7.714.687	4.281.763
Likvide beholdninger 31. december		9.466.652	7.714.687

NOTER

	2010 kr.	2009 kr.
1 Nettoomsætning		
Administration boligafdelinger	8.842.769	8.447.506
Tillægsydelser	650	45.610
Administration personaleboliger	216.750	165.000
Administration erhvervslejemål	18.025	20.825
Administration af vaskeri	80.000	80.000
Ejendomsserviceydelser	606.109	572.120
Diverse gebyrer	1.527.060	1.383.053
Øvrig administration	1.382.713	1.291.540
Teknisk rådgivning og bistand	790.856	359.146
Nettoomsætning i alt	13.464.931	12.364.800
2 Personaleomkostninger		
Bestyrelse og mødeudgifter	235.777	233.250
Gager og lønninger	7.543.737	6.804.921
Pensioner	417.364	289.335
Øvrige personaleomkostninger	1.459.581	785.611
Personaleomkostninger i alt	9.656.459	8.113.116
Gennemsnitligt antal medarbejdere:	24	19
Der er ikke etableret incitamentsprogrammer for selskabets ledelse		
3 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	2.240.926	2.238.139
Revision	73.000	78.000
Bygningsdrift	1.253.447	1.420.430
Biler og transport	260.687	269.448
Andre eksterne omkostninger i alt	3.828.060	4.006.017
4 Afskrivninger		
EDB-software	0	9.248
Inventar	141.959	105.740
Automobiler	272.823	231.975
EDB-anlæg	50.129	48.471
Indretning af lejede lokaler	437.695	377.122
Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver	(70.787)	-
Afskrivninger i alt	831.820	772.556
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter	2.144.123	2.372.568
Kursgevinster på værdipapirer	80.580	672
Urealiserede gevinst på værdipapirer	169.502	371.222
Forrentning mellemregning boligafdelinger	792	1.773
Finansielle indtægter i alt	2.394.997	2.746.235

NOTER

	2010 kr.	2009 kr.	
6 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger	20	-	
Realiserede tab på værdipapirer	86.934	6.038	
Urealiserede tab på værdipapirer	-	-	
Forrentning mellemregning boligafdelinger	833.785	710.648	
Finansielle omkostninger i alt	920.739	716.686	
7 Årets skat			
Aktuel skat	0	382.999	
Ændring af udskudt skat	198.067	96.108	
Årets skat i alt	198.067	479.107	
8 Immaterielle anlægsaktiver			
		EDB-software	
Kostpris 1. januar 2010		795.745	
Tilgang		141.520	
Kostpris 31. december 2010		937.265	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2010		795.745	
Afskrivninger		0	
Ned- og afskrivninger 31. december 2010		795.745	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010		141.520	
Afskrives over		3 år	
9 Materielle anlægsaktiver			
	Inventar	Automobiler	EDB-anlæg
Kostpris 1. januar 2010	709.797	1.550.018	648.337
Tilgang	0	312.000	0
Afgang	0	(431.000)	0
Kostpris 31. december 2010	709.797	1.431.018	648.337
Ned- og afskrivninger 1. januar 2010	326.817	723.486	560.088
Afskrivninger	141.959	272.823	50.129
Tilbageførsel ved afgang	0	(342.287)	0
Ned- og afskrivninger 1. januar 2010	468.777	654.023	610.217
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010	241.021	776.995	38.120
Afskrives over	5 år	5 år	3 år
			Lejede lokaler (forbedringer)
Kostpris 1. januar 2010	1.131.365		
Tilgang	274.374		
Kostpris 31. december 2010	1.405.739		
Ned- og afskrivninger 1. januar 2010	530.350		
Afskrivninger	437.695		
Ned- og afskrivninger 31. december 2010	968.045		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010	437.694		
Afskrives over	3 år		

NOTER

	2010 kr.	2009 kr.
10 Værdipapirer		
Anskaffelsessum	15.179.954	16.517.627
Salg	(9.573.069)	0
Urealiserede kurstab	135.891	(33.610)
Værdipapirer i alt	5.742.777	16.484.016
11 Anden gæld		
Skyldig omkostninger	190.477	8.008.161
Hensatte feriepenge	748.663	711.451
Revisor	81.000	46.000
Anden gæld i alt	1.020.139	8.765.612
12 Skat		
Anlægsaktiver	781.281	1.753.678
Obligationer	135.892	(33.610)
Periodiserede renter	1.778.158	352.412
Beregningsgrundlag	2.695.331	2.072.480
Udskudt skat, 31,8%	857.116	659.049
13 Mellemregning med kunder		
Mellemregning med bolig- og varmeafdelinger	65.090.052	50.097.993
	65.090.052	50.097.993
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(1.934.452)	1.702.412
Ændring i leverandører og anden gæld	(7.728.576)	4.719.862
Ændring i mellemregning med kunder	14.992.059	(1.351.369)
	5.329.031	5.070.905
15 Aktiekapital		
Aktiekapitalen består af 5.000 stk. aktier à 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser		
		kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste 5 regnskabsår		
Aktiekapital 11.04.2005		500.000
Tilgang 2006 , apportindskud		2.000.000
Tilgang 2008 , forøgelse af aktiekapitalen		2.500.000
Aktiekapital 31.12.2010		5.000.000
16 Leasingforpligtelse		
For årene 2007-2012 er indgået operationel leasingaftale vedr. kopimaskine.		
Årlig leasingydelse		25.416,00
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		

