

ISERIT

ÅRSRAPPORT 2015

(01.01.2015-31.12.2015) · Reg. nr. A/S 349143



TASIILAQ

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016

Indholdsfortegnelse

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



© ISERIT A/S, April 2016

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

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

Direktion

Torben Kortegaard, Direktør

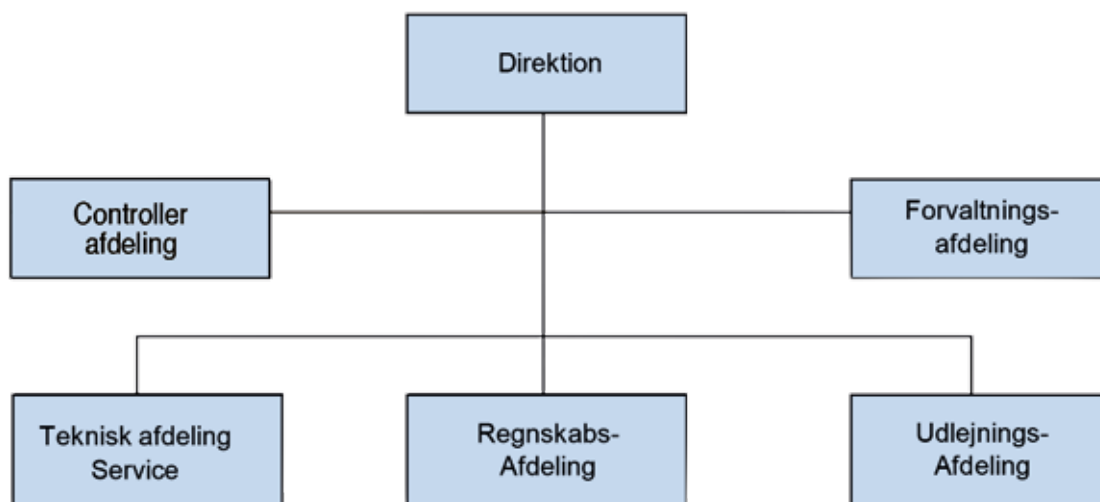
Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den
23. maj 2016 kl. 14.00 på selskabets kontor

Organisationsoversigt



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

Ledelsespåtegning

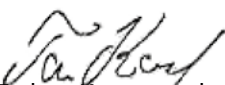
Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Iserit A/S. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Nuuk, den 14. marts 2016

Direktion



Torben Kortegaard
Direktør

Bestyrelse



Malene Lynge
Formand



Peter Davidsen



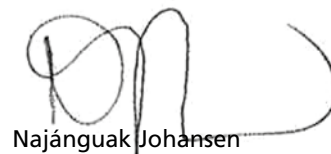
Mike Høegh



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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 14. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter A. Wistoft
statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Resultat					
Nettoomsætning	15.908	16.090	15.650	15.045	14.277
Driftsresultat	1.516	1.553	630	(683)	(619)
Resultat af finansielle poster	137	64	87	1.109	1.362
Resultat af ordinær drift	1.654	1.617	717	426	743
Ekstraordinære omkostninger	-	-	-	-	-
Årets resultat	1.128	1.103	489	291	507
Balance					
Anlægsaktiver	11.729	11.556	12.478	13.185	9.547
Omsætningsaktiver	10.173	7.336	6.273	4.370	11.976
Aktiver i alt	21.902	18.892	18.750	17.554	21.523
Aktiekapital	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Egenkapital	11.693	10.565	9.462	8.973	8.683
Kortfristede gældsforpligtelser	9.670	7.488	8.634	7.352	11.747
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	858	6.444	(1.928)	(4.304)	7.725
- investeringsaktivitet	(622)	(0)	(343)	(4.572)	(8.801)
- finansieringsaktivitet (kapitalforvaltning)	(316)	(8.047)	187	5.242	3.606
Årets forskydning i likvider	(81)	(1.603)	(2.085)	(3.634)	2.530
Nøgletal i procent					
Overskudsgrad	7,1	6,9	3,1	1,9	3,6
Afkastningsgrad	5,1	5,8	2,6	1,7	2,4
Likviditetsgrad	105,2	98,0	72,7	59,4	101,9
Soliditet	53,4	55,9	50,5	51,1	40,3



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 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.

Iserit A/S har i året administreret ca. 1900 boliger fordelt på 12 boligafdelinger. Boligerne er fordelt med godt 1357 i Nuuk, ca. 128 i Paamiut, ca. 345 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 2015

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. I forbindelse med Iddimannngiiu Bianco's udtræden af Kommunalbestyrelsen, valgtes Uju Petersen ved ekstraordinær generalforsamling den 25. februar til ny suppleant for Charlotte Pike.

Ved den ordinære generalforsamling den 22. maj 2015 blev Malene Lynge valgt som ny bestyrelsesformand. Allan Pertti Frandsen, som har været bestyrelsesformand siden 10. september 2014, valgtes som suppleant for Malene Lynge. Anita Hoffer udtrådte af bestyrelsen og i stedet blev Peter Oluf Meyer indvalgt. Herudover genvalgtes den øvrige bestyrelse, Charlotte Pike (suppleant Uju Petersen), Peter Davidsen (suppleant Monica Dorph), Mike Høegh, samt Najánguak Johansen (medarbejderrepræsentant). Malene Lynge har tidligere - i perioden 23. maj 2013 til 10. september 2014 været formand for Iserit A/S bestyrelsen. Den 28. oktober 2015 blev Martha Abelsen valgt som ny suppleant for Peter Davidsen.

Iserit A/S og Kommuneqarfik Sermersooq indgik i juni 2015 en aftale om at Iserit A/S fra 1. september 2015 overtog planlagt periodisk vedligeholdelse af kommunens øvrige bygninger (facility management), herunder skoler, haller, dag- og døgninstitutioner, erhvervslejemål m.v. Det drejer sig om knap 350 bygninger med et samlet areal på ca. 136.000 kvadratmeter. Der er synergieffekter mellem denne opgave om vedligeholdelsen af kommunens almene udlejningsboliger. Ved opgaveoverførslen er to medarbejdere overgået fra kommunen til Iserit A/S.

Efter ønske fra Selvstyret har Kommuneqarfik Sermersooq og Iserit A/S i 2015 indgået et samarbejde om drift af Selvstyrets nye hjemløseherberg i Nuuk. Herberget der har 36 pladser er et sted hvor personer der er udsat af deres lejebolig som følge af misligholdelse af lejeaftalen kortvarigt (op til 3 måneder) kan opholde sig indtil de kommer på fode igen.

Iserit A/S modtog i 2014 tilsagn fra Departementet for Boliger om at Selvstyrets almene udlejningsejendomme i Tasiilaq og Ittoqqortoormiit ville blive overdraget til Kommuneqarfik Sermersooq hvorefter Iserit A/S kunne overtage administrationen. I 2015 blev overtagelsestidspunkt sat til januar 2016. A/S Boligselskabet INI og Iserit A/S indgik den 27. oktober 2015 en aftale vedrørende gennemførelsen af de administrative opgaver i forbindelse hermed. Den 1. december 2015 underskrev Kommuneqarfik Sermersooq og Departementet for Boliger aftale om ejerskabets overgang pr. 1. januar 2016. På denne baggrund aftalte A/S Boligselskabet INI og Iserit A/S salg af INI's kontorbygning i Tasiilaq til Iserit A/S, hvorefter Iserit A/S har kunnet flytte administrationen til egne kontorer i Tasiilaq.

Kommunen bad i starten af 2015 Iserit A/S om at assistere med fremskaffelse af husrum til erstatning for "Familiernes Hus". Iserit A/S har udarbejdet et projektforslag som blev godkendt af kommunen i april 2015. Projektet baserer sig

på en istandsættelse af Blok D i Tuujuk/Lille Slette som midlertidigt anvendes til løsningen af denne sociale opgave. Opgaven forventes afsluttet i første halvdel af 2016. Pr. 1. september 2015 lejede Kommuneqarfik Sermersooq 24 boliger i nybyggeri (Brøndums Hus) Kujallerpaat 24, som Iserit A/S administrerer udlejningen af. Kommunen har efterfølgende købt boligerne.

Viking Byg Greenlands konkurs i november 2015 har skabt udfordringer i forbindelse med færdiggørelsen af 10 nye udlejningsboliger i Tasiilaq. Yderligere problemer blev skabt af en kraftig storm i Tasiilaq i november 2015, som medførte en del oprydningsarbejder samt flere boliger i administration. Kommuneqarfik Sermersooq og Iserit A/S har samarbejdet om opgaver i forbindelse hermed.

Fremtiden

Iserit A/S har efter væksten i de foregående år, fokuseret på en yderligere optimering af driften i 2015.

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.

Iserit A/S påbegyndte i 2014 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 at overtage ejerskabet til de kommunale almene boliger samt til at opføre almene boliger. I november 2015 har Iserit A/S vedtaget en strategiplan for perioden 2015 til 2020.

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. Med henblik på evt. delvist lånefinansiering af nyt boligbyggeri har Iserit A/S fået foretaget en gennemgang af Kommunens flerefamiliehuse i Nuuk, idet disse vil kunne udgøre pant ved optagelse af et realkreditlån. Ejendomskontoret Igdlø har gennemført denne opgave, der er udmøntet i en værdiansættelse af boligerne til i alt 1.142.980.000 kr.

Saneringen af udlejningsboligerne i Tuujuk/Lille Slette fortsætter. Nedrivningen af blokkene E,F,G og H blev gennemført i 2015, efter at lejerne er blevet genhuset i kommunens øvrige udlejningsboliger.

I oktober 2015 blev det første spadestik til de 126 nye boliger taget. Iserit A/S gennemfører for kommunen en renovering af Blok C og D til brug som erstatning for det oprindelige "Familiernes Hus"

På bestyrelsesmødet i december 2015 besluttedes at påbegynde forberedelserne til at Iserit A/S fremskaffer egne personaleboliger og hermed bidrager til aflastning af boligpresset i Nuuk.

1.1. Vakantboliger

Iserit A/S har i 2015 drevet kommunens vakantboliger og foretaget møblering og afmøblering af møblerede boliger for kommunen. På baggrund af den fortsat store boligmangel har Iserit A/S i år assisteret kommunen med fremskaffelse af 23 lejeboliger fra det private udlejningsmarked i i Nuuk. Herved er 23 lejeboliger i kommunens egen boligmasse blevet frigjort til udlejning til opnoterede på ventelisterne.

Fra 1. juli 2015 har Kommuneqarfik Sermersooq besluttet at nye vakantlejere 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 flerefamiliehuse, medmindre at lejeboligen er beliggende i en ejerforening eller er et saneringsmoden enkelt- eller dobbelthus. Der er derfor i 2015 ikke blevet solgt boliger efter 'lejer til ejer-ordningen'.

Der er i løbet af 2015 solgt 17 boliger for kommunen, heraf én i Kapisillit, én i Qeqertarsuatsiaat, seks i Tasiilaq, én i Isortoq, to i Tiniteqilaaq, tre i Paamiut og tre i Arsuk.

1.3. Omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger

Der har ikke været gennemført omdannelser til andelsboliger i 2015.

1.4. Administration af erhvervslejemål for kommunen

I 2015 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 2015 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 32 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, ældrekollektiver, 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.

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.

1.9. Særlig vedligeholdelse/reinvestering i de kommunale udlejningsboliger

I 2015 er afsat i alt 4,2 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse i boligafdelingerne på baggrund af en kommunal bevilling. Kommunen har ligeledes bevilget 3,7 mio. kr. i bygdemidler til forbedringer af udlejningsboliger i bygderne. I alt udgør disse bevillinger et tilskud svarende til 10 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 i 2014 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. Dette arbejde er igangsat og blev afsluttet i første halvdel af 2015.

I 2015 er der gennemført vedligeholdelsesarbejder (PPV) for i alt 21,3 mio. kr., finansieret af boligafdelingernes egne henlæggelser. I Ittoqqortoormiit har det primært været vedligeholdelse af klimaskærme, som er gennemført. I Tasiilaq er der foruden blevet gennemført nogle efterisoleringer, og udskiftning af vinduer. Alt i alt er der anvendt 5,8 mio. kr. på Østkysten til PPV-arbejder.

I Nuuk er der blevet anvendt ca. 13,1 mio. kr. til bl.a. udskiftning af ventilationsanlæg, udskiftning af vinduer og yderdøre, udskiftning af klimaskærme, samt udvendig maling.

I Paamiut er der brugt ca. 1,9 mio. kr. til PPV, hvor bl.a. B-938 er blevet total renoveret udvendigt. Derudover er der renoveret køkkener, og badeværelser.

Endelig er der blevet afsat 11 mio. kr. specifikt til renovering af Blok C og D i Tuujuk i Nuuk. Dette projekt pågår og forventes færdigt i løbet af juni 2016.

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. 72,8 mio. kr.

Herefter er obligationsbeholdningen i året blevet nedbragt fra 1,5 mio. kr. til 0,8 mio. kr. Ved denne omlægning er kapitalforvaltningen mindre risikoeksponeret ved kursfald på obligationsmarkedet.

Der blev 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 sikredes Iserit A/S et fortsat overskud af kapitalforvaltningen.

Ultimo 2015 udgør den samlede mellemregningssaldo med boligafdelingerne 73,3 mio. kr. (2014: 75 mio. kr.). Dette beløb modsvares af den samlede placering i kapitalforvaltningen, som udgør 76 mio. kr. samt indestående på anfordringskonto i alt 4,6 mio. kr. i alt 80,6 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 2015, der er selskabets tiende fulde driftsår, fik selskabet et overskud på 1.654 t.kr. før skat (2014: 1.617 t.kr.), hvilket må betegnes som særdeles tilfredsstillende og betydeligt bedre end budgetteret. 2016 bliver 10. år i træk uden stigninger i administrationsbidraget.

Hovedparten af selskabets omkostninger er personalerelateret.

Selskabet har i 2015 haft en personaleomsætning på 0% (2014: 10%). Selskabet har kunnet rekruttere alle de nyanstatte 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 2015 været ført en meget stram styring af selskabets omkostninger.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital udgør ved årets afslutning 11,7 mio. kr. (2014: 10,6 mio.kr.).

Aktiverne andrager 21,9 mio. kr. (2014: 18,9 mio. kr.). Den kortfristede gæld udgør ved årets afslutning i alt 9,7 mio. kr. (2014: 7,5 mio. kr.).

De likvide beholdninger (anfordring) udgør 4,6 mio. kr. Selskabets anlægsinvesteringer for de kommende to år er i størrelsesordenen ca. 6 mio. kr. Selskabets kapitalberedskab vurderes på grundlag af likviditetsforøgelsen i 2016 (indbetaling af tilgodehavender) 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 18,9 mio. kr. mod 16,7 ultimo sidste år.

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

Der er i 2015 udsendt 3.235 rykkerbreve samt 1.612 ophævelsesbreve. Antallet af gennemførte udsættelser er 15 i Nuuk, 5 i Paamiut, 14 i Tasiilaq og 3 i Ittoqqortoormiit. Ved årets udgang er 10 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 8 og 7,4 månedshuslejer. I Tasiilaq svarer restancen til 4,3 månedshuslejer og i Nuuk til 2 månedshuslejer.

Iserit A/S har fra Boligklagenævnet i 2015 modtaget afgørelser på én sag, som er indbragt for nævnet i 2014. Iserit A/S har fået medhold i sagen. Derudover har Boligklagenævnet afvist behandling af to sager, da de ligger udenfor Boligklagenævnets kompetenceområde.

Iserit A/S har afgivet svar i yderligere en sag fra Boligklagenævnet (maj 2014), som der endnu ikke foreligger afgørelse på.

Iserit A/S har i 2015 behandlet 206 beboerklager (støj, larm, ulovligt hold af husdyr mv.). Heraf var 167 klager godkendt til videre sagsbehandling og 39 opfyldte ikke betingelserne for videre sagsbehandling. Af de 206 klager var der 2 klager over selskabets afgørelser, sagsbehandling mv., hvoraf én klage var berettiget, og én klage var uberettiget.

Forventninger til næste år

Iserit A/S forventer i 2016 et overskud på 428 t.kr. før skat. Anlægsinvesteringerne forventes at andrage 5,7 mio.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.

Kapitalforvaltning indgår under posten "mellemværender med boligafdelinger". Dette er en ændring i forhold til tidligere, hvor kapitalforvaltningen indgik som et omsætningsaktiv.

Ændringerne er fortaget, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, som følge af at kapitalforvaltningen er likvider som selskabet forvalter for de enkelte boligafdelinger, og hermed juridisk tilhører disse.

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 beeller 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 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	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	15.907.712	16.090.160
Andre driftsindtægter	2	326.456	317.195
Personaleomkostninger	3	10.775.155	10.391.428
Andre eksterne omkostninger	4	3.492.562	3.541.345
Afskrivninger	5	450.026	921.459
Driftsresultat		1.516.424	1.553.123
Finansielle indtægter	6	1.168.367	1.166.429
Finansielle omkostninger	7	1.031.008	1.102.484
Resultat før skat		1.653.783	1.617.069
Skat af årets resultat	8	525.903	514.198
Årets resultat		1.127.880	1.102.871
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		1.127.880	1.102.871
		1.127.880	1.102.871



Balance pr. 31. december

		2015	2014
	Note	kr.	kr.
AKTIVER			
IT-Software		344.703	168.513
Immaterielle anlægsaktiver	9	344.703	168.513
Inventar		50.322	97.860
Automobiler		174.998	190.865
IT-anlæg		259.026	86.168
Administrationsbygning		10.899.712	11.012.982
Materielle anlægsaktiver	10	11.384.057	11.387.873
ANLÆGSAKTIVER		11.728.760	11.556.387
Mellemværender med Kommuneqarfik Sermersooq		1.882.917	898.638
Andre tilgodehavender		154.636	2.000
Forudbetaling på ny administrationsbygning		600.000	0
Periodeafgrænsningsposter		173.644	506.784
Mellemværende med boligafdelinger	11	2.767.235	1.253.653
Tilgodehavender		5.578.431	2.661.075
Bankindestående		4.594.317	4.674.867
OMSÆTNINGSAKTIVER		10.172.748	7.335.941
AKTIVER		21.901.507	18.892.328
PASSIVER			
Aktiekapital	14	5.000.000	5.000.000
Overført resultat, tidligere år		5.564.964	4.462.093
Overført resultat, indeværende år		1.127.880	1.102.871
Egenkapital		11.692.844	10.564.964
Udskudt skat	12	538.357	839.636
Hensatte forpligtelser		538.357	839.636
Leverandørgæld		291.504	209.501
Skyldig selskabsskat		827.182	330.084
Anden gæld		2.730.796	2.288.320
Periodeafgrænsningsposter		410.117	446.784
Mellemregning med varmeafdelinger		5.410.707	4.213.040
Kortfristede gældsforpligtelser		9.670.306	7.487.728
GÆLDSFORPLIGTELSE		9.670.306	7.487.728
PASSIVER		21.901.507	18.892.328

Aktionærforhold

15

Pengestrømsopgørelse pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Driftsresultat		1.516.424	1.553.123
Afskrivninger	5	450.026	921.459
Ændringer i driftskapital	13	(1.246.045)	3.905.557
		720.405	6.380.139
Modtagne finansielle indtægter		1.168.367	1.166.429
Betalte finansielle omkostninger		(1.031.008)	(1.102.484)
Pengestrømme vedrørende drift		857.764	6.444.084
Køb af materielle anlægsaktiver		(622.399)	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(622.399)	0
Ændringer i mellemværender med boligafdelinger		(1.513.582)	(7.212.294)
Ændring i mellemregning med kunder		1.197.667	(835.199)
Pengestrømme vedr. finansiering		(315.915)	(8.047.493)
Ændring i likvider		(80.550)	(1.603.408)
Likvide beholdninger 1. januar		4.674.867	6.278.275
Likvide beholdninger 31. december		4.594.317	4.674.867



Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1 Nettoomsætning		
Administration boligafdelinger	8.559.478	8.816.315
Administration personaleboliger	218.875	244.500
Administration erhvervslejemål	12.600	12.600
Administration af vaskeri	50.000	80.000
Administration af kollegieboliger	128.000	53.333
Ejendomsserviceydelser	857.996	807.124
Diverse gebyrer	1.952.610	2.112.251
Øvrig Administration	835.109	931.230
Teknisk rådgivning og bistand	3.293.045	3.032.807
Nettoomsætning i alt	15.907.712	16.090.160
2 Andre driftsindtægter		
Huslejeindtægt på lssortarfimmut	326.456	317.195
Andre driftsindtægter i alt	326.456	317.195
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelse og mødeudgifter	214.111	308.883
Gager og lønninger	8.650.909	8.084.565
Pensioner	784.138	735.773
Øvrige personaleomkostninger	1.125.997	1.262.208
Personaleomkostninger i alt	10.775.155	10.391.428
Gennemsnitligt antal medarbejdere:	20	20
Der er etableret incitamentsprogram for selskabets ledelse		
4 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	2.558.570	2.506.055
Revision	75.600	73.400
Bygningsdrift	568.671	642.913
Biler og transport	289.722	318.977
Andre eksterne omkostninger i alt	3.492.562	3.541.345
5 Afskrivninger		
IT-software	180.013	538.099
Inventar	47.537	83.756
Automobiler	15.867	95.429
IT-anlæg	93.338	90.904
Administrationsbygning	113.270	113.270
Afskrivninger i alt	450.026	921.459
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter	1.168.357	1.166.313
Forrentning mellemregning boligafdelinger	10	116
Finansielle indtægter i alt	1.168.367	1.166.429
7 Finansielle omkostninger		
Realiserede tab på værdipapirer	5.315	6.510
Urealiserede tab på værdipapirer	33.643	58.612
Forrentning mellemregning boligafdelinger	992.050	1.037.362
Finansielle omkostninger i alt	1.031.008	1.102.484

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
8 Årets skat		
Aktuel skat	827.182	330.084
Ændring af udskudt skat	(301.281)	184.114
Årets skat i alt	525.903	514.198
9 Immaterielle anlægsaktiver		IT- software
Kostpris 1. januar 2015		2.696.778
Tilgang		356.203
Kostpris 31. december 2015		3.052.980
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2015		2.528.264
Afskrivninger		180.014
Ned- og afskrivninger 31. december 2015		2.708.278
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2015		344.703
Afskrives over		3 år



TASIILAQ

Noter

10 Materielle anlægsaktiver

	Inventar	Auto mobiler	IT-anlæg
Kostpris 1. januar 2015	947.484	1.431.018	1.040.284
Tilgang	0	0	266.196
Afgang	0	0	0
Kostpris 31. december 2015	947.484	1.431.018	1.306.481
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2015	849.624	1.240.153	954.116
Afskrivninger	47.537	15.867	93.338
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2015	897.161	1.256.020	1.047.455
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2015	50.322	174.998	259.026
Afskrives over	5 år	5 år	3 år

Administrationsbygning

Kostpris 1. januar 2015	11.327.031
Tilgang	0
Kostpris 31. december 2015	11.327.031
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2015	314.049
Afskrivninger	113.270
Ned- og afskrivninger 31. december 2015	427.319
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2015	10.899.712
Afskrives over	50 år

11 Mellemværende med boligafdelinger

Kapitalforvaltning	2015 kr.	2014 kr.
Værdipapirer	783.732	1.466.967
Bankdepot	72.761.470	73.352.639
Periodiserede renter	2.492.989	1.397.081
	76.038.192	76.216.687
Mellemregninger med boligafdelinger	73.270.957	74.963.034
Mellemværende med boligafdelinger ialt	2.767.235	1.253.653

12 Udskudt skat

Anlægsaktiver	(129.870)	(204.079)
Ejendomme	1.822.813	1.369.731
Obligationer	0	77.633
Periodiserede renter	0	1.397.081
Beregningsgrundlag	1.692.943	2.640.366
Udskudt skat, 31,8%	538.357	839.636

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(1.403.774)	4.546.004
Ændring i leverandører og anden gæld	157.729	(640.448)
	(1.246.045)	3.905.557

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
Aktiekapital 31.12.2015	5.000.000

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

