

ÅRSRAPPORT

2013

(01.01.2013-31.12.2013)
Reg. nr. A/S 349143



NUUK

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2014

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

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
Gedion Jeremiassen
Mike Høegh
Najánguak Johansen

Direktion

Torben Kortegaard, Direktør

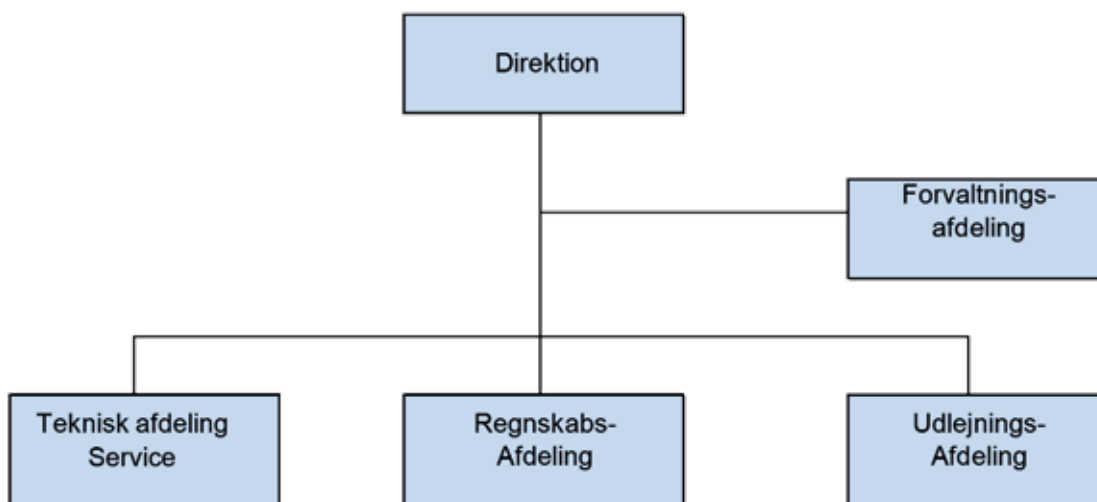
Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den
22. maj 2014 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 2013 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 24. marts 2014

Direktion



Torben Kortegaard
Direktør

Bestyrelse



Malene Lyngé
Formand



Peter Davidsen



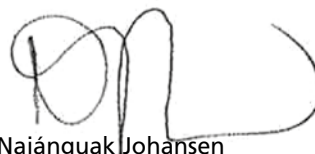
Gedion Jeremiassen



Mike Høegh



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 2013 der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde en årsrapport uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge grønlandsk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsrapporten. De valgte revisionshandlinger afhænger af 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 2013 samt af resultatet selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 24. marts 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter A. Wistoft
statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.	2010 t.kr.	2009 t.kr.
Resultat					
Nettoomsætning	15.650	15.045	14.277	13.465	12.365
Driftsresultat	630	(683)	(619)	(851)	(527)
Resultat af finansielle poster	87	1.109	1.362	1.474	2.030
Resultat af ordinær drift	717	426	743	623	1.503
Ekstraordinære omkostninger	-	-	-	-	-
Årets resultat	489	291	507	425	1.024
Balance					
Anlægsaktiver	12.478	13.185	9.547	1.635	1.899
Omsætningsaktiver	88.620	74.767	75.953	74.134	66.367
Aktiver i alt	101.098	87.952	85.500	75.769	68.266
Aktiekapital	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Egenkapital	9.462	8.973	8.683	8.176	7.751
Kortfristede gældsforpligtelser	90.981	77.749	75.724	66.736	59.855
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	(1.928)	(4.304)	7.725	(7166)	7.219
- investeringsaktivitet	(343)	(4.572)	(8.801)	(568)	(1.389)
- finansieringsaktivitet (kapitalforvaltning)	187	5.242	3.606	9.486	(2.397)
Årets forskydning i likvider	(2.085)	(3.634)	2.530	1.752	3.433
Nøgletal i procent					
Overskudsgrad	3,1	1,9	3,6	3,2	8,3
Afkastningsgrad	0,5	0,3	0,6	0,6	1,5
Likviditetsgrad	97,4	96,2	100,3	111,1	110,9
Soliditet	9,4	10,2	10,2	10,8	11,4

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 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. 1975 boliger fordelt på 12 boligafdelinger. Boligerne er fordelt med godt 1422 i Nuuk, ca. 137 i Paamiut, ca. 346 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 2013

Året 2013 har været præget af omstillingen til en ny indtjeningsstruktur. Tidligere har Iserit A/S grundet det høje renteniveau haft betydelige renteindtægter, hvilket har medvirket til at priserne på selskabets forskellige ydelser har kunnet holdes relativt lavt. Dette medførte tidligere et underskud på den primære drift som blev mere en opvejet af store finansielle nettoindtægter.

Grundet det lavere renteniveau har selskabet nu gennemført en omstilling som tilsigter at skabe overskud på den primære drift og mindre afhængighed af finansielle indtægter.

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 forbindelse med kommunevalget sket ændringer i selskabets bestyrelse, Ved generalforsamlingen den 23. maj valgtes Malene Lynge til bestyrelsen som formand og herudover valgtes Charlotte Pike og Johan Barlaj. Desuden blev Gedion Jeremiassen, Mike Høegh og Najanguak Johansen genvalgt til bestyrelsen.

Økonomidirektør Torben Kortegaard som 1. september 2012 blev konstitueret som direktør er pr. 1. april 2013 udnævnt til direktør.

I november 2012 bad Kommuneqarfik Sermersooq Iserit A/S om at indlede forhandling med A/S Boligselskabet INI om overtagelse af de ca. 20 selvstyrejede udlejningsboliger i Ittoqqortoormiit. A/S Boligselskabet INI har tilkendegivet, at de gerne ser selvstyrets udlejningsboliger i både Ittoqqortoormiit og Tasiilaq overdraget til Kommuneqarfik Sermersooq. I 2013 er processen fortsat og Iserit A/S har i analyse til kommunen belyst fordele og ulemper ved en overdragelse af alle de selvstyrejede boliger på østkysten. Der er fordele både for kommunen, lejerne, Iserit A/S samt A/S Boligselskabet INI ved en overdragelse af boligerne til Kommuneqarfik Sermersooq. Endvidere viser analysen at overdragelsen kan ske uden merudgifter for kommunen.

På den baggrund har Kommuneqarfik Sermersooq den 12. december 2013 rettet henvendelse til Departementet for Boliger vedr. en overdragelse af alle Selvstyrets udlejningsboliger på Østkysten.

Fremtiden

Iserit A/S har efter væksten i de foregående år, fokuseret på en yderligere optimering af driften i 2013.

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.

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 bidraget til afklaring af muligheder og udfordringer i forhold til finansiering (helt eller delvist privat finansieret), lejelovgivning, realistisk lejeniveau, 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 ultimo juli 2014, samt at de resterende blokke i bebyggelsen forventes nedrevet i 2015-2016. Genhusningen af lejerne i de nævnte boligblokke er igangsat i 2013 og forventes afsluttet i første halvdel af året 2014.

1.1. Vakantboliger

Iserit A/S har i 2013 drevet kommunens ca. 55 vakantboliger og foretaget møblering og afmøblering af møblede boliger for kommunen.

I forbindelse med fornyelse af vakantaftalen har Iserit A/S fået fuldmagt til over tid at afvikle vakantboligerne lejet på det private udlejningsmarked og erstatte disse

med egne udlejningsboliger. Herved kan kommunen spare ca. 1,4 mio. kr.

Efter ønske fra kommunen er antallet af vakantboliger ved at blive nedbragt og ved årets afslutning var antallet nede på ca 40 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 2013 ikke blevet solgt boliger efter 'lejer til ejer-ordningen'.

Der er i løbet af 2013 solgt 2 boliger for kommunen heraf én i Tasiilaq og én i Paamiut.

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 2013.

1.4. Administration af erhvervslejemål for kommunen

I 2013 har Iserit A/S forestået huslejeopkrævning og betalingsstyring for ca. 6 erhvervslejemål, ligesom selskabet har foretaget lejevarslinger for samme.

1.5. Drift af fællesvaskerier

Iserit A/S har i 2013 drevet to fællesvaskerier for kommunen.

1.6. Særlig vedligeholdelse/reinvestering i de kommunale udlejningsboliger

I 2013 er der i alt anvendt ca. 15 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse i alle boligafdelingerne.

I Nuuk er midlerne bl.a. anvendt til udvendig maling i Paarnat, Qaarsunnguaq og Qaava. Herudover er der gennemført vedligeholdelse af vinduer, yderdøre og ventilationsanlæg.

I Tasiilaq er der bl.a. renoveret vinduer og klimaskærme i Attertup Nuua, samt udført udvendig maling i Sara Helmsip Aqq.

I Paamiut er der bl.a. foretaget udvendig maling af Qipoqqaq B-950 samt renoveret trappetårne i Qipoqqaq.

Kommunen har i 2013, via særlige tilskud, renoveret boliger for ca. 16 mio. kr. hvoraf 2,5 mio. har været anvendt til bekæmpelse af skimmelsvamp. Derudover er der renoveret køkkener og badeværelser i Qaava og Nuussuaq. I Qaarsunnguaq er der blevet udskiftet klimaskærme, hvilket vil fortsætte i 2014. I Manngua er 4 dobbelthuse blevet totalt renoveret. Endelig er der udskiftet vinduer i Timerlia, Qullilerfik og Qaava.

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 65 mio. kr.

Herefter er obligationsbeholdningen i året blevet nedbragt fra 3,2 mio. kr. til 2,3 mio. kr. Ved denne omlægning er kapitalforvaltningen mindre risikoeksponeret ved kursfald på obligationsmarkedet.

Selskabet har i 2013 vedtaget en finansiell styringspolitik, som sammen med bestemmelserne i lovgivningen sætter rammerne for selskabets kapitalforvaltning. På baggrund af finanskrisen er selskabets placeringer på aftalekonti nu fordelt på to banker.

Ultimo 2013 udgør den samlede mellemregningssaldo med boligafdelingerne 82,3 mio. kr. (2012: 70,3 mio.kr.). Dette beløb modsvarer af den samlede placering i kapitalforvaltningen som udgør 76,4 mio. kr. samt indestående på anfordringskonto i alt 6,3 mio. kr. i alt 82,7 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 2013, der er selskabets ottende fulde driftsår, fik selskabet et overskud på 717 t.kr. før skat (2012: 426 t.kr.), hvilket må betegnes som særdeles tilfredsstillende og betydeligt bedre end budgetteret. 2014 bliver 9. år i træk uden stigninger i administrationsbidraget.

Hovedparten af selskabets omkostninger er personalerelateret.

Selskabet har i 2013 haft en personaleomsætning på godt 11% (2012: 48%). Selskabet har kunnet rekruttere næsten alle ansatte i Grønland, hvorfor ansættelsesomkostningerne er blevet minimeret.

Den lave personaleudskiftning har naturligvis bidraget positivt til målsætningen om optimeringen af driften.

Øvrige omkostninger

Der har i 2013 været ført en meget stram styring af selskabets omkostninger.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital udgør ved årets afslutning 9,5 mio. kr. (2012: 9 mio.kr.).

Aktiverne andrager 101,1 mio. kr. (2012: 88 mio. kr.). Den kortfristede gæld udgør ved årets afslutning i alt 91 mio. kr. (2012: 77,7 mio. kr.).

De likvide beholdninger (anfordring) udgør 6,3 mio. kr. Selskabets anlægsinvesteringer for de kommende to år er i størrelsesordenen 100 t.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 15,9 mio. kr. mod 14,9 ultimo sidste år.

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

Der er i 2013 udsendt 3.010 rykkerbreve samt 1403 op-hævelsesbreve. Antallet af gennemførte udsættelser er 5 i Nuuk, 6 i Paamiut, 6 i Tasiilaq og 0 i Ittoqqortoormiit. Ved årets udgang 2 personer placeret i genhusningsboliger efter udsættelse.

Det kan konstateres, at der 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 7,2 og 6,6 månedshuslejer. I Tasiilaq svarer restancen til 3,3 månedshuslejer og i Nuuk til 1,6 månedshuslejer.

Iserit A/S har fra Boligklagenævnet i 2013 modtaget afgørelser på 2 sager, hvoraf den ene sag er indbragt for nævnet i samme år og den anden sag er indbragt i 2012. I begge sager har Iserit A/S fået medhold.

Derudover har Iserit A/S afgivet svar i yderligere 2 sager fra Boligklagenævnet (august og december 2013) som der endnu ikke foreligger afgørelser på.

Iserit A/S har i 2013 behandlet 316 beboerklager (støj, larm, ulovligt hold af husdyr mv.).

Heraf var 198 klager godkendt til videre sagsbehandling, og 118 klager opfyldte ikke betingelserne for videre sagsbehandling. Af de 316 klager var der 14 klager over selskabets afgørelser, sagsbehandling m.v., hvoraf de 8 klager var berettigede og 6 var uberettigede.

Forventninger til næste år

Iserit A/S forventer i 2014 et overskud før skat på 151 t.kr. før skat. Anlægsinvesteringerne forventes at andrage 50 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



PAAMIUT

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 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 Iserit A/S'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	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning	1	15.649.585	15.044.644
Andre driftsindtægter	2	291.000	419.200
Personaleomkostninger	3	10.436.382	10.942.629
Andre eksterne omkostninger	4	3.824.583	4.269.912
Afskrivninger	5	1.050.008	934.563
Driftsresultat		629.612	(683.260)
Finansielle indtægter	6	1.227.011	2.131.342
Finansielle omkostninger	7	1.140.052	1.021.882
Resultat før skat		716.572	426.200
Skat af årets resultat	8	227.840	135.532
Årets resultat		488.732	290.668
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		488.732	290.668
		488.732	290.668



Balance pr. 31. december

	Note	2013 kr.	2012 kr.
AKTIVER			
IT-Software		706.612	1.340.290
Immaterielle anlægsaktiver	9	706.612	1.340.290
Inventar		181.616	277.705
Automobiler		286.294	383.594
EDB-anlæg		177.072	249.281
Administrationsbygning		11.126.253	10.933.810
Materielle anlægsaktiver	10	11.771.233	11.844.390
ANLÆGSAKTIVER		12.477.845	13.184.680
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Andre tilgodehavender		2.000	100.769
Mellemværender med Kommuneqarfik Sermersooq		5.476.101	1.757.295
Periodeafgrænsningsposter		475.325	28.763
Tilgodehavender		5.953.426	1.886.828
Værdipapirer	11	2.321.172	3.269.085
Bankdepot		73.342.811	55.597.733
Periodiserede renter		724.736	5.650.548
Kapitalforvaltning i alt		76.388.719	64.517.365
Bankindestående		6.278.275	8.362.800
OMSÆTNINGSAKTIVER		88.620.421	74.766.993
AKTIVER		101.098.265	87.951.672
PASSIVER			
Aktiekapital	15	5.000.000	5.000.000
Overført resultat, tidligere år		3.973.361	3.682.693
Overført resultat, indeværende år		488.732	290.668
Egenkapital		9.462.093	8.973.361
Udskudt skat	12	655.522	1.228.977
Hensatte forpligtelser		655.522	1.228.977
Leverandørgæld		115.763	121.089
Skyldig selskabsskat		801.296	0
Anden gæld		2.221.209	1.852.577
Periodeafgrænsningsposter		446.784	438.533
Mellemregning med kunder	13	87.395.599	75.337.134
Kortfristede gældsforpligtelser		90.980.650	77.749.333
GÆLDSFORPLIGTELSE		90.980.650	77.749.333
PASSIVER		101.098.265	87.951.672

Eventualforpligtelser og øvrige noter

16-17

Pengestrømsopgørelse pr. 31. december

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Driftsresultat		629.612	(683.260)
Afskrivninger	5	1.050.008	934.563
Ændringer i driftskapital	14	(3.695.040)	(5.664.637)
		(2.015.420)	(5.413.334)
Modtagne finansielle indtægter		1.227.011	2.131.342
Betalte finansielle omkostninger		(1.140.052)	(1.021.882)
Betalt selskabsskat		0	0
Pengestrømme vedrørende drift		(1.928.460)	(4.303.874)
Køb af materielle anlægsaktiver		(343.175)	(4.571.752)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(343.175)	(4.571.752)
Salg af værdipapirer		0	0
Udtrækning af værdipapirer		947.913	1.325.382
Indskud på aftalekonti		(17.745.078)	0
Ændring i periodisering		4.925.812	(1.932.758)
Ændring i mellemregning med kunder		12.058.465	5.849.319
Pengestrømme vedr. finansiering		187.112	5.241.943
Ændring i likvider		(2.084.524)	(3.633.683)
Likvide beholdninger 1. januar		8.362.800	11.996.483
Likvide beholdninger 31. december		6.278.275	8.362.800



Noter

	2013 kr.	2012 kr.
1 Nettoomsætning		
Administration boligafdelinger	8.955.043	9.067.674
Administration personaleboliger	319.500	284.125
Administration erhvervslejemål	12.600	12.600
Administration af vaskeri	80.000	80.000
Ejendomsserviceydelser	844.797	669.893
Diverse gebyrer	2.072.365	2.039.817
Øvrig Administration	1.174.530	1.346.990
Teknisk rådgivning og bistand	2.190.750	1.543.546
Nettoomsætning i alt	15.649.585	15.044.644
2 Andre driftsindtægter		
Huslejeindtægt på lssortarfimmut	291.000	155.200
Modtagne dagbøder	0	264.000
Andre driftsindtægter i alt	291.000	419.200
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelse og mødeudgifter	277.345	264.383
Gager og lønninger	8.206.699	8.407.358
Pensioner	695.219	645.624
Øvrige personaleomkostninger	1.257.119	1.625.264
Personaleomkostninger i alt	10.436.382	10.942.629
Gennemsnitligt antal medarbejdere:	18	19
Der er etableret incitamentsprogram for selskabets ledelse		
4 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	2.601.559	2.673.686
Revision	65.700	69.500
Bygningsdrift	888.562	1.214.946
Biler og transport	268.761	311.780
Andre eksterne omkostninger i alt	3.824.583	4.269.912
5 Afskrivninger		
IT-software	633.677	465.164
Inventar	96.090	114.042
Automobiler	97.300	173.998
IT-anlæg	109.864	93.658
Administrationsbygning	113.077	87.702
Afskrivninger i alt	1.050.008	934.563
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter	1.227.011	2.128.063
Urealiseret gevinst på værdipapirer	0	3.278
Finansielle indtægter i alt	1.227.011	2.131.342
7 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	0	194
Realiserede tab på værdipapirer	7.542	10.872
Urealiserede tab på værdipapirer	26.199	0
Forrentning mellemregning boligafdelinger	1.106.310	1.010.816
Finansielle omkostninger i alt	1.140.052	1.021.882

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
8 Årets skat		
Aktuel skat	801.296	0
Ændring af udskudt skat	(573.456)	135.532
Årets skat i alt	227.840	135.532
9 Immaterielle anlægsaktiver		IT software
Kostpris 1. januar 2013		2.696.778
Tilgang		0
Kostpris 31. december 2013		2.696.778
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2013		1.356.487
Afskrivninger		633.678
Ned- og afskrivninger 31. december 2013		1.990.165
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2013		706.612
Afskrives over		3 år



10 Materielle anlægsaktiver

	Inventar	Auto- mobiler	IT- anlæg
Kostpris 1. januar 2013	947.484	1.431.018	1.002.629
Tilgang	0	0	37.654
Afgang	0	0	0
Kostpris 31. december 2013	947.484	1.431.018	1.040.284
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	669.778	1.047.424	753.348
Afskrivninger	96.090	97.300	109.864
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	765.868	1.144.724	863.212
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2013	181.616	286.294	177.072
Afskrives over	5 år	5 år	3 år

	Administrationsbygning
Kostpris 1. januar 2013	11.021.511
Tilgang	305.520
Kostpris 31. december 2013	11.327.031
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2013	87.702
Afskrivninger	113.077
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	200.779
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2013	11.126.253
Afskrives over	50 år

	2013 kr.	2012 kr.
11 Værdipapirer		
Anskaffelsessum	11.757.995	12.679.709
Salg	(9.573.069)	(9.573.069)
Urealiserede kurstab	136.246	162.445
Værdipapirer i alt	2.321.172	3.269.085
12 Udskudt skat		
Anlægsaktiver	283.757	725.393
Ejendomme	916.650	463.371
Obligationer	136.246	162.445
Periodiserede renter	724.736	5.650.548
Underskudsfremførsel	0	(3.137.048)
Beregningsgrundlag	2.061.389	3.864.709
Udskudt skat, 31,8%	655.522	1.228.977
13 Mellemregninger med kunder		
Mellemregninger med boligafdelinger	82.347.360	70.397.203
Mellemregninger varmeafdelinger	5.048.239	4.939.931
	87.395.599	75.337.134
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(4.066.598)	(1.840.318)
Ændring i leverandører og anden gæld	371.557	(3.824.319)
	(3.695.040)	(5.664.637)

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 31.12.2013	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 758 t. 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



