



ÅRSRAPPORT

2012

(01.01.2012-31.12.2012)



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2013

Indholdsfortegnelse

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



© ISERIT A/S, April 2013

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
Nikolaj Heinrich
Poul Hansen
Gedion Jeremiassen
Mike Høegh
Najánguak Johansen

Direktion

Torben Kortegaard, Direktør

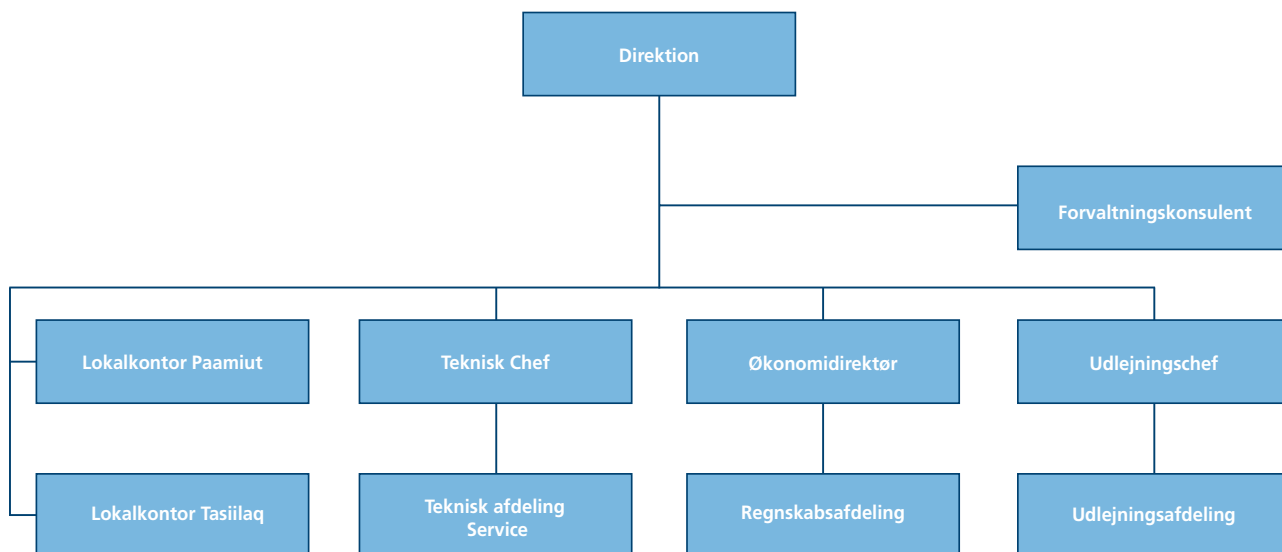
Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den
23. maj 2013 kl. 14.00 på selskabets kontor

Organisationsoversigt



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Iserit A/S.

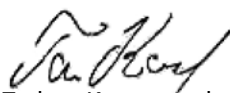
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 18. marts 2013

Direktion



Torben Kortegaard
Fg. direktør

Bestyrelse



Gert Ignatiussen
Formand



Nikolaj Heinrich



Poul Hansen



Gedion Jeremiassen



Mike Høegh



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 2012 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 2012 samt af resultatet selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 18. marts 2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter A. Wistoft
statsautoriseret revisor

ÅRSREGNSKAB 2012

	2012 t.kr.	2011 t.kr.	2010 t. kr.	2009 t.kr.	2008 t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Resultat					
Nettoomsætning	15.045	14.277	13.465	12.365	10.059
Driftsresultat	(683)	(619)	(851)	(527)	(415)
Resultat af finansielle poster	1.109	1.362	1.474	2.030	1.741
Resultat af ordinær drift	426	743	623	1.503	1.326
Ekstraordinære omkostninger	-	-	-	-	-
Årets resultat	291	507	425	1.024	881
Balance					
Anlægsaktiver	13.185	9.547	1.635	1.899	1.283
Omsætningsaktiver	74.767	75.953	74.134	66.367	62.335
Aktiver i alt	87.952	85.500	75.769	68.266	63.335
Aktiekapital	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Egenkapital	8.973	8.683	8.176	7.751	6.728
Kortfristede gældsforpligtelser	77.749	75.724	66.736	59.855	56.045
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	(387)	10.183	6.401	7.154	6.835
- investeringsaktivitet	(4.572)	(8.801)	(568)	(1.389)	(764)
- finansieringsaktivitet (kapitalforvaltning)	1.325	1.148	(4.080)	(2.332)	(5.254)
Årets forskydning i likvider	(3.634)	2.530	1.752	3.433	817
Nøgletal i procent					
Overskudsgrad	1,9	3,6	3,2	8,3	8,8
Afkastningsgrad	0,3	0,6	0,6	1,5	1,4
Likviditetsgrad	96,2	100,3	111,1	110,9	110,7
Soliditet	10,2	10,2	10,8	11,4	10,6



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. 2000 boliger fordelt på 12 boligafdelinger. Boligerne er fordelt med godt 1445 i Nuuk, ca. 137 i Paamiut, ca. 348 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 2012

Året 2012 har været et vanskeligt år og det har været nødvendigt at nedlægge en stilling i teknisk afdeling som følge af manglende tekniske opgaver. Herudover er arbejdet med konsolidering af boligdriften i Paamiut, Tasiilaq og Ittoqqortoormiit, hvor selskabet overtog boligerne i 2009, fortsat.

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 og 1 inspektør. I Tasiilaq er der ansat 1 boligrådgiver, 1 inspektør og 1 ejendomsmester.

Iserit A/S afsluttede i 2012 bygningsregistrering på vestkysten med undtagelse af Nuuk by, hvor der er blevet indsamlet data vedrørende boligernes tekniske tilstand. Den endelige registreringsrapport blev overdraget til kommunen i foråret 2012.

Der er i løbet af året sket ændringer i selskabets bestyrelse, således at Najanguak Johansen har afløst Vivian Isaksen, som er udtrådt af bestyrelsen.

Erik Ravn fratrådte 1. september som administrerende direktør. Økonomidirektør Torben Kortegaard er fra samme tidspunkt konstitueret som adm. direktør.

I foråret blev nyt kontor beliggende i Issortarfimmur 1 B i Nuuk ibrugtaget. Hermed er der skabt nye gode fysiske rammer om administrationen i Nuuk og kommunen.

I november har Kommuneqarfik Sermersooq bedt Iserit A/S om at indlede forhandlinger 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.

Fremtiden

Iserit A/S har efter væksten i 2008 og i særdeleshed i 2009, fokuseret på en yderligere optimering af driften i 2012.

Dette er bl.a. sket ved gennemførelse af et EDI-projekt, således at alt regningsmateriale modtages og betales elektronisk fra Nukissiorfiit. Dette vil reducere antallet af manuelle kreditorbetalinger med ca. 40%. Der er ligeledes sket en reduktion af antallet af vand- og varme-regnskaber.

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.

1.1. Vakantboliger

Iserit A/S har i 2012 drevet kommunens ca. 57 vakantboliger og foretaget møblering og afmøblering af møblerede boliger for kommunen. Der er nu også etableret vakantboliger i Paamiut og Tasiilaq.

Kommuneqarfik Sermersooq har imidlertid indført en strammere styring for tildeling af personale- og vakantboliger, hvorfor det må forventes at antallet af vakantboliger vil blive reduceret i 2013 og fremover.

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 2012 ikke blevet solgt boliger efter 'lejer til ejer-ordningen'.

Der er i løbet af 2012 solgt 4 boliger for kommunen heraf 2 i Nuuk og 1 salg i Kapisillit og 1 salg (5 huse solgt samlet) i Paamiut.

1.3. Omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger

Der har ikke været gennemført omdannelser til andelsboliger i 2012.



1.4. Administration af erhvervslejemål for kommunen

I 2012 har Iserit A/S forestået huslejeopkrævning og betalingstyring for ca. 6 erhvervslejemål, ligesom selskabet har foretaget lejevarslinger for samme.

1.5. Drift af fællesvaskerier

Iserit har i 2012 drevet to fællesvaskerier for kommunen.

1.6. Særlig vedligeholdelse/reinvestering i de kommunale udlejningsboliger

I 2012 er et større vedligeholdelsesarbejde startet op på Manngua, hvor 5 dobbelthuse bliver renoveret på grund af skimmelsvamp. Dette arbejde afsluttes først i løbet af 2013. Der er foretaget partiel udskiftning af facadebeklædning i Qaarsunnguaq, Qaava og Eqalugalinnguit. Udskiftningen af vinduer og altandøre i Paarnat, Tinupattak og Qaarsunnguaq er fortsat i 2012.

Der er udskiftet olietanke i 8 enfamiliehuse, for at forebygge udslip af olie på grund af tæring i de gamle tanke. Der er i løbet af året foretaget løbende udskiftning af vinduer og altandøre forskellige steder. Renovering af boliger på grund af skimmelsvamp har igen i 2012 været et stigende problem, specielt i Nuuk, hvilket også kunne forventes på baggrund af den udarbejdede rapport om emnet. Der er foretaget renovering af 7 badeværelser i Eqalugalinnguit og arbejder i forbindelse med vedligeholdelsesefterslæbet i Paamiut, Tasiilaq og Iltoqqortoormiit er ligeledes fortsat i årets løb.

I 2012 har der for første gang været oprettet en bygdepulje, hvor midlerne har været øremærket til ekstraordinær vedligeholdelse i bygder og yderdistrikter. Denne bevilling har skabt mulighed for igangsættelse af aktiviteter, som det ellers ikke ville have været muligt at få udført. Bygdepuljen vil fremover give mulighed for at hæve standarden på boligerne i bygder uden at det vil medføre en stigning i huslejen.

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.

Herefter er obligationsbeholdningen i året blevet nedbragt fra 4,5 mio. kr. til 3,2 mio. kr. Ved denne omlægning er kapitalforvaltningen mindre risikoeksponeret ved kursfald på obligationsmarkedet.

Ultimo 2012 udgør mellemregningssaldoen 75,3 mio. kr. (2011 : 69,4 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 2012, der er selskabets syvende fulde driftsår, fik selskabet et overskud på 426 t.kr. før skat (2011: 743 t.kr.), hvilket må betegnes som særdeles tilfredsstillende og stort set som budgetteret. 2013 bliver 8. år i træk uden stigninger i administrationsbidraget.

Hovedparten af selskabets omkostninger er personale-relateret.

Selskabet har i 2012 haft en personaleomsætning på knap 48% (2011: 15%). Selskabet har kunnet rekruttere næsten alle ansatte i Grønland, hvorfor ansættelsesomkostningerne er blevet minimeret. Den høje personaleudskiftning har naturligvis været en udfordring for målet om optimeringen af driften.

Øvrige omkostninger

Der har i 2012 været ført en meget stram styring af selskabets omkostninger.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital udgør ved årets afslutning 9 mio. kr. (2011: 8,7 mio.kr.).

Aktiverne andrager 88 mio. kr. (2011: 85,5 mio. kr.). Den kortfristede gæld udgør ved årets afslutning i alt 77,7 mio. kr. (2011: 75,7 mio. kr.).

De likvide beholdninger (anfordring) udgør 8,4 mio. kr. Selskabets anlægsinvesteringer for de kommende to år er i størrelsesordenen 180 tus.kr. Selskabets kapitalberedskab vurderes på denne baggrund at være tilstrækkeligt.

3. Boligafdelinger

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

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

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

Hovedopgaverne inden for boligdrift er bl.a.:

- Føring af ventelister
- Boligtildeling efter de til enhver tid gældende regler herom

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

Som administrator skal selskabet sikre en fast styring af restancer. De samlede restancer udgør ved årets slutning 14,9 mio. kr. mod 15,3 ultimo sidste år.

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

Der er i 2012 udsendt 3.163 rykkerbreve samt 1414 ophævelsesbreve. Antallet af gennemførte udsættelser er 3 i Nuuk, 6 i Paamiut, 19 i Tasiilaq og 6 i Ittoqqortoormiit. Ved årets udgang er 7 personer placeret i genhusningsboliger efter udsættelse.

Det kan konstateres at i kraft af en konsekvent rykkerprocedure og et større antal udsættelser at restan-

cerne er faldet. Restancerne, målt i forhold til den månedlige huslejetilskrivning, er størst i Paamiut og Ittoqqortoormiit, hvor de svarer til henholdsvis 7,1 og 6,7 månedshuslejer. I Tasiilaq svarer restancen til 3,1 månedshuslejer og i Nuuk til 1,4 månedshuslejer.

Iserit A/S har fra Boligklagenævnet i 2012 modtaget afgørelser på 7 sager, alle sager indbragt for Boligklagenævnet samme år - og sagerne fordeles sig således:

- Iserit A/S har fået medhold i 1 sag.
- Boligklagenævnet har afvist 3 sager til behandling pga. manglende kompetence på lejeområderne jf. lovgivningen.
- Iserit A/S og Lejer har begge delvist fået medhold i 1 sag (sagen bygger på flere lejeområder)
- Lejer har fået medhold i 2 sager.

Derudover har Iserit A/S afgivet svar i yderligere 1 sag fra Boligklagenævnet (medio 2012), som der endnu ikke foreligger en afgørelse på.

Iserit A/S har i 2012 behandlet 292 beboerklager (støj, larm, ulovligt hold af husdyr mv.).

Heraf var 123 klager godkendt til videre sagsbehandling, og 169 klager kunne ikke godkendes (bevis/dokumentationen mangler) til videre sagsbehandling. Iserit A/S har ligeledes modtaget 11 klager over selskabets afgørelse, sagsbehandling mv., hvoraf 10 af klagerne var berettiget og 1 klage uberettiget.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Alle transaktioner gennemføres i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

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

Ekstraordinære poster

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

Skat

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

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

Balancen

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 A/S anfordringskonto samt depotbankkonto.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver om-

fatter 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:

$$\begin{aligned}\text{Overskudsgrad} &= \frac{\text{Overskud} \times 100}{\text{Nettoomsætning}} \\ \text{Afkastningsgrad} &= \frac{\text{Overskud} \times 100}{\text{Aktiver i alt}} \\ \text{Likviditetsgrad} &= \frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}} \\ \text{Soliditet} &= \frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}\end{aligned}$$

RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning	1	15.044.644	14.276.850
Andre driftsindtægter	2	419.200	0
Personaleomkostninger	3	10.942.629	10.032.115
Andre eksterne omkostninger	4	4.269.912	3.974.893
Afskrivninger	5	934.563	889.110
Driftsresultat		(683.260)	(619.268)
Finansielle indtægter	6	2.131.342	2.326.375
Finansielle omkostninger	7	1.021.882	963.929
Resultat før skat		426.200	743.178
Skat af årets resultat	8	135.532	236.331
Årets resultat		290.668	506.847
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		290.668	506.847
		290.668	506.847



BALANCE PR. 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
AKTIVER			
EDB-Software		1.340.290	366.118
Immaterielle anlægsaktiver	9	1.340.290	366.118
Inventar		277.705	358.330
Automobiler		383.594	557.592
EDB-anlæg		249.282	144.266
Administrationsbygning		10.933.810	8.121.185
Materielle anlægsaktiver	10	11.844.390	9.181.373
ANLÆGSAKTIVER		13.184.679	9.547.492
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Andre tilgodehavender		100.769	19.515
Mellemværender med Kommuneqarfik Sermersooq		1.757.295	0
Periodeafgrænsningsposter		28.763	26.992
Tilgodehavender		1.886.828	46.507
Værdipapirer	11	3.269.085	4.594.467
Bankdepot		55.597.733	55.597.733
Periodiserede renter		5.650.548	3.717.790
Kapitalforvaltning i alt		64.517.365	63.909.990
Bankindestående		8.362.800	11.996.484
OMSÆTNINGSAKTIVER		74.766.993	75.952.981
AKTIVER		87.951.672	85.500.472
PASSIVER			
Aktiekapital	15	5.000.000	5.000.000
Overført resultat, tidligere år		3.682.693	3.175.846
Overført resultat, indeværende år		290.668	506.847
Egenkapital		8.973.361	8.682.693
Udskudt skat	12	1.228.977	1.093.446
Hensatte forpligtelser		1.228.977	1.093.446
Leverandørgæld		121.089	2.145.854
Mellemværender med Kommuneqarfik Sermersooq		0	2.078.965
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld		1.852.577	1.576.649
Periodeafgrænsningsposter		438.533	435.050
Mellemregning med kunder	13	75.337.134	69.487.815
Kortfristede gældsforpligtelser		77.749.333	75.724.333
GÆLDSFORPLIGTELSE		77.749.333	75.724.333
PASSIVER		87.951.672	85.500.472

Eventualforpligtelser og øvrige noter

16-17

PENGESTRØMSOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Driftsresultat		(683.260)	(619.268)
Afskrivninger	5	934.563	889.110
Ændringer i driftskapital	14	(1.748.076)	8.550.485
		(1.496.773)	8.820.328
Modtagne finansielle indtægter		2.131.342	2.326.375
Betalte finansielle omkostninger		(1.021.882)	(963.929)
Betalt selskabsskat		0	0
Pengestrømme vedrørende drift		(387.313)	10.182.773
Køb af materielle anlægsaktiver		(4.571.752)	(8.801.252)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		(4.571.752)	(8.801.252)
Salg af værdipapirer		0	0
Udtrækning af værdipapirer		1.325.382	1.148.310
Indskud på aftalekonti		0	0
Pengestrømme vedr. finansiering		1.325.382	1.148.310
Ændring i likvider		-3.633.683	2.529.831
Likvide beholdninger 1. januar		11.996.483	9.466.652
Likvide beholdninger 31. december		8.362.800	11.996.483



NOTER

	2012 kr.	2011 kr.
1 Nettoomsætning		
Administration boligafdelinger	9.067.674	9.040.325
Tillægsydelse	0	0
Administration personaleboliger	284.125	184.000
Administration erhvervslejemål	12.600	14.525
Administration af vaskeri	80.000	80.000
Ejendomsserviceydelse	669.893	653.576
Diverse gebyrer	2.039.817	1.864.629
Øvrig Administration	1.346.990	1.347.655
Teknisk rådgivning og bistand	1.543.546	1.092.141
Nettoomsætning i alt	15.044.644	14.276.850
2 Andre driftsindtægter		
Huslejeindtægt på lssortarfimmut	155.200	0
Modtagne dagbøder	264.000	0
Andre driftsindtægter i alt	419.200	0
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelse og mødeudgifter	264.383	267.248
Gager og lønninger	8.407.358	8.025.142
Pensioner	645.624	518.207
Feriegodtgørelse	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
Øvrige personaleomkostninger	1.625.264	1.221.519
Personaleomkostninger i alt	10.942.629	10.032.115
Gennemsnitligt antal medarbejdere:	19	20
Der er ikke etableret incitamentsprogrammer for selskabets ledelse		
4 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	2.673.686	2.478.486
Revision	69.500	78.300
Bygningsdrift	1.214.946	1.187.330
Biler og transport	311.780	230.777
Andre eksterne omkostninger i alt	4.269.912	3.974.893
5 Afskrivninger		
EDB-software	465.164	95.579
Inventar	114.042	86.959
Automobiler	173.998	219.404
EDB-anlæg	93.658	49.474
Indretning af lokaler	0	437.694
Administrationsbygning	87.702	0
Periodiserede afskrivninger	0	0
Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver	0	0
Afskrivninger i alt	934.563	889.110

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter	2.128.063	2.303.073
Kursgevinster på værdipapirer	0	0
Urealiseret gevinst på værdipapirer	3.278	23.275
Forrentning mellemregning boligafdelinger	0	27
Finansielle indtægter i alt	2.131.342	2.326.375
7 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	194	0
Realiserede tab på værdipapirer	10.872	9.586
Urealiserede tab på værdipapirer	0	0
Forrentning mellemregning boligafdelinger	1.010.816	954.343
Finansielle omkostninger i alt	1.021.882	963.929
8 Årets skat		
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	135.532	236.331
Årets skat i alt	135.532	236.331
9 Immaterielle anlægsaktiver		
		EDB- software
Kostpris 1. januar 2012		1.257.442
Tilgang		1.439.336
Kostpris 31. december 2012		2.696.778
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2012		891.324
Afskrivninger		465.164
Ned- og afskrivninger 31. december 2012		1.356.488
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2012		1.340.290
Afskrives over		3 år



NOTER

10 Materielle anlægsaktiver

	Inventar	Auto- mobiler	EDB- anlæg
Kostpris	914.066	1.431.018	803.957
Tilgang	33.417	0	198.673
Afgang	0	0	0
Kostpris 31. december 2012	947.484	1.431.018	1.002.630
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012	555.736	873.426	659.690
Afskrivninger	114.042	0	93.658
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2012	669.778	1.047.424	753.348
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2012	277.705	383.594	249.282
Afskrives over	5 år	5 år	3 år

	Lejede lokaler (forbedringer)	Administrations- bygning
Kostpris 1. januar 2012	1.405.739	8.121.185
Tilgang	-1.405.739	2.900.326
Kostpris 31. december 2012	0	11.021.511
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2012	1.405.739	0
Afskrivninger	(1.405.739)	87.702
Ned- og afskrivninger 31. december 2012	0	87.702
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2012	0	10.933.810
Afskrives over	3 år	50 år

	2012 kr.	2011 kr.
11 Værdipapirer		
Anskaffelsessum	12.679.709	14.008.369
Salg	(9.573.069)	(9.573.069)
Urealiserede kurstab	162.445	159.167
Værdipapirer i alt	3.269.085	4.594.467
12 Udskudt skat		
Anlægsaktiver	725.393	812.938
Ejendomme	463.371	0
Obligationer	162.445	159.167
Periodiserede renter	5.650.548	3.717.790
Underskudsfræmførsel	(3.137.048)	(1.251.384)
Beregningsgrundlag	3.864.709	3.438.511
Udskudt skat, 31,8%	1.228.977	1.093.446

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.
13 Mellemregninger med kunder		
Mellemregninger med boligafdelinger	70.397.203	63.977.221
Mellemregninger varmeafdelinger	4.939.931	5.510.594
	75.337.134	69.487.815
14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(3.773.076)	(437.899)
Ændring i leverandører og anden gæld	(3.824.319)	4.590.621
Ændring i mellemregning med kunder	5.849.319	4.397.763
	(1.748.076)	8.550.485

15 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 31.12.2012	5.000.000

16 Administrationsbygning

Iserit A/S har købt ny kontorbygning. Købssummen er 10,26 mio. kr., hvoraf hele beløbet var betalt ved årets afslutning. Selskabet er jfr. lejekontrakt lejer af det tidligere kontor på Industrivej 2 indtil 31. december 2014.

Den årlige husleje er på 736 tus.kr. Lejemålet er fremlejet til Kommuneqarfik Sermersooq

17 Aktionærforhold

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

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

