

ISERIT

ÅRSRAPPORT 2018

(01.01.2018-31.12.2018) · CVR nr: 12227353



NUUK

Årsrapporten er fremlagt på selskabets ordinære generalforsamling den 25 . april 2019

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Organisationsoversigt	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance pr. 31. december	15
Egenkapital opgørelse pr. 31. december	16
Pengestrømsopgørelse pr. 31. december	17
Noter	18



© ISERIT A/S, April 2019

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

Iserit A/S
Postboks 1539
3900 Nuuk
Telefon: 363000
Telefax: 363019
E-mail: iserit@iserit.gl
www.iserit.gl

CVR nr. 12227353

Stiftet den 11/4 2005

Hjemstedskommune: Kommuneqarfik Sermersooq

Bestyrelse

Peter Wistoft, formand
Nungo Pedersen
Mike Høegh
Peter Oluf Meyer
Najānguak Johansen

Direktion

Torben Kortegaard, direktør

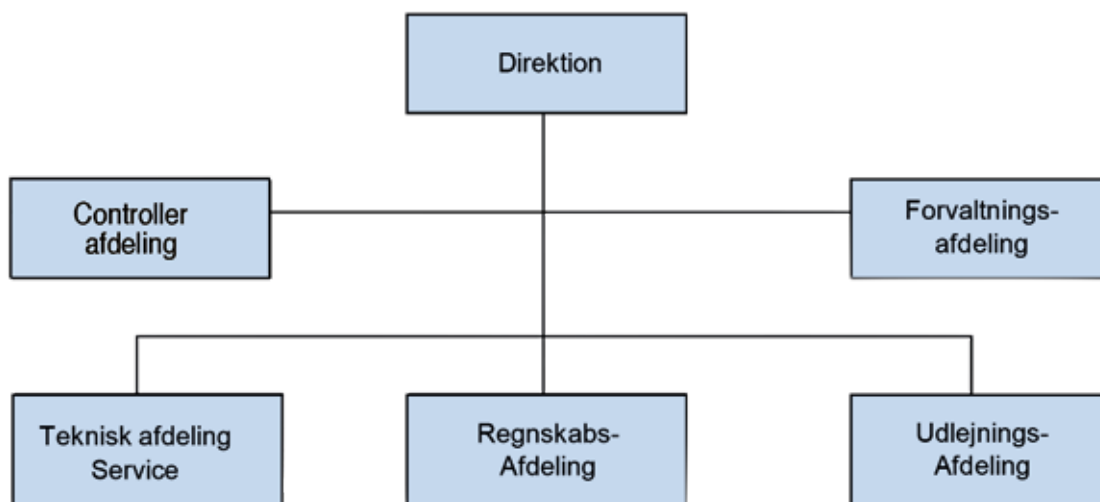
Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
den 25. april 2019 i byrådsalen,
Kommuneqarfik Sermersooq

Organisationsoversigt



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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Iserit A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets

aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 22. marts 2019

Direktion



Torben Kortegaard
Direktør

Bestyrelse



Peter Wistoft,
Formand




Nungo Pedersen



Peter Oluf Meyer



Mike Høegh



Najanguak Johansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Iserit A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Iserit A/S for regnskabsåret 01.01. 2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere

krav, der er gældende i Grønland, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Grønland, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkon-

sistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nuuk, den 22. marts 2019.

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Allan Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 14952



Hoved- og nøgletal

	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Resultat					
Nettoomsætning	46.174	50.720	18.920	15.908	16.090
Driftsresultat	653	(774)	1.368	1.516	1.553
Resultat af finansielle poster	6	4	(337)	137	64
Resultat af ordinær drift	659	(770)	1.031	1.654	1.617
Årets resultat	449	(961)	703	1.128	1.103
Balance					
Anlægsaktiver	235.344	242.982	17.520	11.729	11.556
Omsætningsaktiver	67.550	62.722	14.656	10.173	7.336
Aktiver i alt	302.895	305.754	32.176	21.902	18.892
Aktiekapital	55.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Egenkapital	258.885	258.435	12.396	11.693	10.565
Langfristede gældsforpligtelser	0	10.000	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	42.858	36.376	19.028	9.670	7.488
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	160	4.024	(3.267)	858	6.444
- investeringsaktivitet	2.671	(7.114)	(6.333)	(622)	0
- finansieringsaktivitet	(5.115)	40	12.715	(316)	(8.047)
Årets forskydning i likvider	(2.283)	(3.050)	3.115	(81)	(1.603)
Nøgletal i procent					
Overskudsgrad	1,0	-1,9	3,7	7,1	6,9
Afkastningsgrad	0,1	-0,3	2,2	5,1	5,8
Likviditetsgrad	157,6	172,6	77,0	105,2	98,0
Soliditet	85,5	84,5	38,5	53,4	55,9

Hoved- og nøgletal for 2017 er tilpasset jfr. omtale i anvendt regnskabspraksis

Ledelsesberetning

1. Selskabet og dets hovedaktiviteter

Selskabet har til formål at drive virksomhed med administration og service af fast ejendom, byggeri af egne ejendomme samt at eje, subsidiært sælge, udleje og administrere de af selskabet ejede faste ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabets primære aktivitetsområder er følgende.

- Administration af udlejningsboliger
- Administration af vakantboliger
- Administration af ungdomsboliger
- Formidling af salg af boliger.
- Omdannelse af udlejningsboliger til ejerboliger
- Administration af erhvervslejemål for kommunen
- Særlig vedligeholdelse/reinvestering i udlejningsboligerne herunder anvendelse af midler fra kommunens bygdepulje
- Konsulentbistand for kommunen på boligområdet
- Kapitalforvaltning af midler fra boligdriften
- Bygherrerådgivning ved opførelse af nye boliger
- Boligbyggeri

Der er i januar 2019 indgået en ny samarbejdsaftale mellem Kommuneqarfik Sermersooq og Iserit A/S. Aftalen er en opdatering og opsamling af alle de separate samarbejdsaftaler der blev indgået i perioden 2005 til 2018.

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.

Iserit A/S har i året administreret ca. 2111 boliger. Boligerne er fordelt med godt 1500 i Nuuk, 113 i Paamiut, ca. 423 i Tasiilaq og ca. 75 i Ittoqqortoormiit.

Heraf ejes godt 900 af Iserit A/S, godt 1000 administreres for Nuuk City Development A/S og knap 200 boliger administreres for Kommuneqarfik Sermersooq.

Opgaverne i 2018

Selskabet har kontorer i henholdsvis Nuuk, Paamiut og Tasiilaq. På kontoret i Nuuk er der ansat 23 medarbejdere, mens der i Paamiut er ansat én boligrådgiver og én inspektør. I Tasiilaq er der ansat en boligrådgiver, to inspektører og to ejendomsservicemedarbejdere.

Som et led i rækken af kundetilfredshedsundersøgelser har Iserit A/S i starten af 2018 fået udarbejdet en undersøgelse af Kommuneqarfik Sermersooqs grad af tilfreds-

hed med Iserit A/S. Undersøgelsen er gennemført ved interview med ledende medarbejdere i kommunen samt spørgeskemaundersøgelse i forretningsområdet facility management af institutionsbygningerne. Undersøgelsen viser, at der er en overvejende tilfredshed med Iserit A/S i kommunens forvaltninger. Samtidig giver undersøgelsen nyttige informationer til udviklingsområder og forbedringspotentialer.

Som et led i den fortsatte udvikling af samarbejdet mellem Kommuneqarfik Sermersooq og Iserit A/S er der i begyndelsen af året foretaget en opdatering af det samlede kontraksgrundlag. Opdateringen indebærer bl.a. en øget fokusering på Iserit A/S kerneaktivitet, boligadministration, idet der med den igangværende forøgelse af antallet af almene udlejningsboliger er behov for allokering af flere ressourcer på dette område. Dette medfører bl.a. at forretningsområdet facility management af institutionsbygninger er tilbageført til kommunen pr. 1. april 2018.

Som et led i selskabets udvikling blev selskabets kapitalgrundlag ved generalforsamlingen den 11. maj 2018 forhøjet ved udstedelse af aktier nom. 50 mio. kr. à kurs 494 i alt 247 mio. kr. og indskydelse udlejningsboligerne i boligafdeling 142, 156 i Paamiut, 164, 166, 228 i Nuuk og bygder, 378, 385 i Tasiilaq og bygder og afdeling 389 i Ittoqqortoormiit. Boligerne i disse afdelinger er ved indskuddet værdisat til i alt 251 mio. kr.

Samtidig blev selskabets formålparagraf ændret til - udover administration af boligudlejning - også at omfatte byggeri af egne ejendomme, samt at eje, subsidiært sælge, udleje og administrere de af selskabet ejede faste ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

I november 2018 traf kommunen beslutning om at overdrage de resterende udlejningsboliger til Iserit A/S samt de 126 boliger som er aktuelt under opførelse på Tuujuk i Nuuk samt fremtidigt boligbyggeri til Iserit A/S. Hermed er selskabets økonomi yderligere styrket til fortsat vækst. I 2018 er antallet af administrerede boliger steget. I oktober 2018 blev 10 boliger i Akitterni i Tasiilaq taget i brug og sidst i december 2018 blev i de første 42 boliger ud af et samlet byggeri på 126 boliger i Tuujuk ibrugtaget. De resterende 84 boliger forventes i drift i maj og august 2019. I december blev 12 boliger i Piloq i Qinngorput taget i brug.

Aktuelt pågår byggeriet af 2 x 58 boliger på Kissarneq-qortuunnguaq, hvoraf kommunen med forkøbsret har le-

jet 58 boliger. Derudover har kommunen med forkøbsret lejet 66 boliger i boligårn 1 som er under opførelse ved Sarfarsuit.

Samtidig pågår der et byggeri af 24 udlejningsboliger fordelt på to boligblokke i lokalplanområde 4A2 Taqissorfik som er planlagt færdigbygget 1. maj 2019 og 1. december 2019. I dette byggeri har kommunen ligeledes indgået en lejeaftale med købsret.

Departementet for Kommuner, Bygder, Yderdistrikter, Infrastruktur og Boliger har 23. januar 2018 fremsendt høringsbrev vedrørende principper for forslag til ny Inatsisartutlov om leje af boliger. I brevet oplyses at som led i udlægning af opgaver fra Grønlands Selvstyre til kommunerne forventes Grønlands Selvstyres almindelige udlejningsboliger overdraget til kommunerne. Der arbejdes på en ny Inatsisartutlov om leje af boliger til ikrafttræden samtidig med udlejningsboligernes overdragelse til kommunerne. Så snart lovforslaget vedtages kan det forventes at træde i kraft samtidig med at Selvstyrets ca. 2400 udlejningsboliger overdrages til Iserit A/S.

Fremtiden

Fremadrettet vil samarbejdet med Kommuneqarfik Sermersooq fortsat være grundlaget for Iserit A/S arbejde. Ønsket om at dette forløber bedst muligt kommer som anført ovenfor til udtryk i at der er udarbejdet en brugertilfredshedsundersøgelse samt de løbende bestræbelser for at styrke Iserit A/S til løsningen af de mange opgaver som kommunens hovedstrategi byder på.

Med udsigt til en meget stor vækst i antallet af udlejningsboliger vil Iserit A/S fremadrettet øge sit fokus på selskabets kerneaktivitet - boligadministration. Dette gælder egne udlejningsboliger, Kommuneqarfik Sermersooqs boliger samt fra 2018 også de boliger som administreres for kommunens udviklingselskab Siorarsiorfik - Nuuk City Development A/S.

Med henblik på at sikre den optimale allokering af investeringerne i boligmassen følges den demografiske udvikling i kommunen nøje, herunder størrelsen af ventelisterne i kommunens byer og bygder. Det må konstateres at der i visse områder er stigende problemer med at genudleje boliger efter fraflytning grundet den manglende efterspørgsel. Derfor sker der fortsat et frasalg af boliger i disse områder med henblik på at geninvestere salgsprøvet i boliger de steder hvor der er boligmangel.

For at kunne få opført boligbyggeri til den lavest mulige pris pågår der overvejelser om indgåelse af flereårige rammeaftaler om boligbyggeri med de entreprenørvirksomheder som er interesserede i opgaven. Det er vurderingen at ved indgåelse af aftaler over flere år kan entreprenørerne optimere deres kapacitet og reducere deres kapacitetsomkostninger og hermed bygge til lavere priser.

Det er fortsat 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 enstregen 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".

Såfremt det besluttet at kommunen skal overtage Selvstyrets boliger i kommunen vil Iserit A/S uden væsentlige problemer kunne varetage administrationen. Det af Kommuneqarfik Sermersooq og Selvstyret gennemførte arbejde med sektorplanerne vil danne et godt beslutningsgrundlag for aftaler mellem Kommuneqarfik Sermersooq og Grønlands Selvstyre om overdragelse af de almene udlejningsboliger til kommunen.

Aktuelt afventes resultatet af arbejde i Den Politiske Koordineringsgruppe, hvor der er indledt en politisk proces med henblik på forhandlinger med kommunerne om en overdragelse af Selvstyrets udlejningsboliger.

1.1. Vakantboliger

Iserit A/S har i 2018 drevet kommunens vakantboliger og foretaget møblering og afmøblering af møblerede boliger for kommunen.

Fra 1. juli 2015 har Kommuneqarfik Sermersooq besluttet at nye vakantlejere skal betale fuld husleje, hvilket har bidraget til reduktion af kommunens nettoudgifter til driften af området.

1.2. Salg af boliger

Iserit A/S forestår salget af boliger i områder hvor der er overskud af udlejningsboliger og dermed udlejningsvanskeligheder. Ligeledes i tilfælde hvor lejer ønsker at købe boligen efter 'lejer-til-ejer'-reglerne.

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 i løbet af 2018 solgt 18 boliger, heraf tre i Nuuk, to i Kapisillit, fire i Qeqertarsuaasiaat, tre i Tasiilaq, fem i Ittoqqortoormiit og én i Paamiut.

1.3. Omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger

Der har ikke været gennemført omdannelser til andelsboliger i 2018.

1.4. Administration af erhvervslejemål for kommunen

I 2018 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 2018 drevet ét fællesvaskeri for kommunen.

1.6 Administration af ungdomsboliger

Fra 1. august 2014 har Iserit A/S varetaget det meste af administrationen af kommunens ungdomsboliger 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

I forbindelse med en større strategisk fokusering på Iserit A/S's boligadministration, er arbejdsopgaven facility management af kommunens institutionsbygninger, som Iserit A/S overtog fra kommunen den 1. september 2015, blevet tilbageført til kommunen pr. 1. april 2018. Hermed er der frigjort ressourcer til administration af de mange nye boliger som jfr. hovedstadsstrategien skal bygges i de kommende år.

1.8. Særlig vedligeholdelse/reinvestering i udlejningsboligerne.

I 2018 er afsat i alt 6 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse af boligerne på baggrund af en kommunalbevilling. Kommunen har ligeledes bevilget 1,171 mio. kr. i bygdemidler til forbedringer af udlejningsboliger i byggerne. I alt udgør disse bevillinger et tilskud svarende til ca. 9 procent af den samlede huslejeopkrævning. Uden disse tilskud skulle huslejen, såfremt forbedringerne skulle udføres, stige tilsvarende.

Kommuneqarfik Sermersooq bevilgede også for 2018 ekstra én 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.

I udlejningsboligerne er der brugt 9,3 mio. kr. på almindelig vedligeholdelse og 18 mio. kr. på planlagt periodisk vedligeholdelse, baseret de udarbejdede vedligeholdelsesplaner for boligdriften.

Selvstyret har i 2018 ydet 1 mio. kr. til renoveringsopgaver i de boliger på østkysten som 1. januar 2016 blev overdraget til kommunen. Der er således særligt i Tasiilaq og Ittoqqortoormiit sket et betydeligt løft i boligstandarden.

2. Årets resultat.

I 2018, der er selskabets trettende fulde driftsår, fik selskabet et overskud på 659 t.kr. før skat (2017: 555 t.kr. og såfremt resultat i boligafdelingerne overtaget 1. januar 2018 medregnes -774 t.kr.). hvilket er betydeligt bedre end budgetteret. 2019 bliver 13. år i træk uden stigninger i administrationshonoraret. En betydelig del af selskabets omkostninger er personalerelateret.

Selskabet har i 2018 haft en personaleomsætning på 10,5% (2017: 7,4 %). Selskabet har kunnet rekruttere alle de nyansatte i Grønland, hvorfor ansættelsesomkostningerne er blevet minimeret. Den lave personaleudskiftning har naturligvis bidraget positivt til målsætningen om optimering af driften.

Øvrige omkostninger.

Der har i 2018 været ført en stram styring af selskabets omkostninger.

Kapitalberedskabet.

Selskabets egenkapital udgør ved årets afslutning 258,9 mio. kr. (2017: 258,4 mio.kr.). Derudover er der en samlet lånekapital på 4,4 mio. kr. således at den samlede ansvarlige kapital er på 263,3 mio. kr. Aktiverne andrager 302,9 mio. kr. (2017: 305,8 mio. kr. incl. de overtagne boligafdelinger). Den kortfristede gæld udgør ved årets afslutning i alt 42,9 mio. kr.(2017: 36,4 mio. kr.).

De likvide beholdninger (anfordring) udgør 42,6 mio. kr. Selskabets anlægsinvesteringer for de kommende to år er i størrelsesordenen ca. 600 t.kr. Selskabets kapitalberedskab vurderes at være tilstrækkeligt.

3. Boligadministration.

For at sikre en administration, der følger gældende regler og sikrer, at der løbende sker en tilstrækkelig opsparing af midler 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 ønsket om en rationel drift på et højt kvalitetsmæssigt niveau.

Iserit A/S driver udlejningsboligerne 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
- Administration af afdragsordninger vedr. depositum
- Opkrævning af husleje og depositum
- Teknisk drift og inspektion
- Istandsættelse ved fraflytning
- Udarbejdelse af planer for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser
- Udarbejdelse af budgetter for boligdriften
- Udsendelse af rykkerskrivelser
- Ophævelse af lejekontrakter
- Udsættelser
- Udsendelse af varslinger for ændringer af husleje og aconto varmeopkrævninger
- Udarbejdelse af vand- og varmeregnskaber
- Tilvejebringelse af oplysninger i rimeligt omfang om boligøkonomi, div. oversigter og statistiske data efter anmodning fra kommunen og samarbejdspartnere.

Som ejer og administrator skal selskabet sikre en fast styring af restancer. De samlede restancer udgør ved årets slutning 22,5 mio. kr. mod 22,6 ultimo sidste år.

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

Der er i 2018 udsendt 1885 rykkerbreve samt 804 ophævelsesbreve. Antallet af gennemførte udsættelser er 23 i Nuuk, 9 i Paamiut, 9 i Tasiilaq og 2 i Ittoqqortoormiit. Ved årets udgang er 2 personer placeret i genhusningsboliger efter udsættelse.

Det kan konstateres at i kraft af en konsekvent rykkerprocedure og et større antal udsættelser at restancerne er stagneret. Restancerne, målt i forhold til den månedlige huslejetilskrivning, er størst i Paamiut og Ittoqqortoormiit, hvor de svarer til henholdsvis 10 og 5,5 månedshuslejer. I Tasiilaq svarer restancen til 4,6 månedshuslejer og i Nuuk til 2,1 månedshuslejer.

Iserit A/S har fra Boligklagenævnet i 2018 modtaget fire nye sager, som der ikke ved årets udgang er modtaget afgørelse på endnu.

Iserit A/S har i 2018 behandlet 261 beboerklager (støj, larm, ulovligt hold af husdyr mv.). Heraf var 187 klager godkendt til videre sagsbehandling og 74 opfyldte ikke betingelserne for videre sagsbehandling.

Af de 261 klager var der 11 klager over selskabets afgørelser, sagsbehandling mv.

Forventninger til næste år.

Iserit A/S forventer i 2019 et overskud på knap 1,2 mio. kr. før skat. Anlægsinvesteringerne forventes at andrage knap 290 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 C (mellem).

Med apportindskuddet af Kommuneqarfik Sermersooqs udlejningsboliger har Iserit A/S overtaget virksomheden boligudlejning fra kommunen. Dette køb er behandlet efter sammenlægningsmetoden med indregning af resultatet af udlejningsvirksomheden fra 1. januar 2018 og tilpasning af sammenligningstal for 2017.

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, bygningsdrift, biler og transport samt revision.

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 samt andre anlæg (biler, inventar og IT-hardware) og måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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

For biler kalkuleres med en scrapværdi på tkr. 25. For bygninger kalkuleres med en scrapværdi på 50% af anskaffelsesprisen. Enkelt- og dobbelthuse afskrives med 5% og 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.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter Iserits anfordringskonto samt depotbankkonto.

Udskudt skat

Omfatter ikke-betalbar skat.

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.

Leverandørgæld

Omfatter modtagne ikke-betalte fakturaer fra selskabets leverandører.

Anden gæld

Omfatter lejerdeposita, acointindbetalinger vedr. levering af varme og vand, hensatte feriepenge, A-skat 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	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning	1	46.174.443	50.720.373
Andre eksterne omkostninger	2	25.504.009	33.227.285
Personaleomkostninger	3	15.050.871	13.871.924
Afskrivninger	4	4.966.535	4.395.342
Driftsresultat		653.028	(774.179)
Finansielle indtægter	5	23.364	20.671
Finansielle omkostninger	6	17.507	16.359
Resultat før skat		658.885	(769.867)
Skat af årets resultat	7	209.525	191.034
Årets resultat		449.360	(960.901)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		449.360	(960.901)
		449.360	(960.901)



Balance pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
AKTIVER			
IT-Software		101.111	196.679
Immaterielle anlægsaktiver	8	101.111	196.679
Bygninger		232.915.170	235.393.753
Andre anlæg		628.090	641.930
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		1.700.125	6.750.000
Materielle anlægsaktiver	9	235.243.384	242.785.683
ANLÆGSAKTIVER		235.344.495	242.982.361
Mellemværender med Kommuneqarfik Sermersooq		10.674.356	3.648.957
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.654.632	13.625.697
Andre tilgodehavender		364.513	2.500
Periodeafgrænsningsposter		198.914	424.684
Tilgodehavender		24.892.415	17.701.838
Værdipapirer		47.064	176.220
Bankindestående		42.610.858	44.894.052
OMSÆTNINGSAKTIVER		67.550.337	62.772.111
AKTIVER		302.894.832	305.754.473
PASSIVER			
Aktiekapital	12	55.000.000	5.000.000
Kapitaludvidelse 11.05.2018		0	247.000.000
Overført resultat		203.884.691	6.435.331
Egenkapital		258.884.691	258.435.331
Udskudt skat	10	1.152.315	942.790
Hensatte forpligtelser		1.152.315	942.790
Ansvarlig lånekapital	13	0	10.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	10.000.000
Ansvarlig lånekapital	13	4.400.000	0
Leverandørgæld		3.154.499	186.244
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld		27.652.494	30.191.285
Periodeafgrænsningsposter		424.050	424.050
Gæld til Nuuk City Development A/S		1.343.144	1.062.572
Mellemregning med varmeafdelinger		5.883.641	4.512.202
Kortfristede gældsforpligtelser		42.857.827	36.376.353
GÆLDSFORPLIGTELSE		42.857.827	46.376.353
PASSIVER		302.894.832	305.754.473

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	Aktiekapital	Kapitaludvidelse 11.05.2018	Overført resultat	I alt
Saldo 01.01.2018	5.000.000	0	7.764.791	12.764.791
Ændring af sammenligningstal f.s.a sammenlægningsmetoden	0	247.000.000	-1.329.460	245.670.540
Ny saldo 01.01.2018	5.000.000	247.000.000	6.435.331	258.435.331
Kapitaludvidelse 11.05.2018	50.000.000	-247.000.000	197.000.000	0
Årets resultat	0	0	449.360	449.360
Saldo 31.12.2018	55.000.000	0	203.884.691	258.884.691



Pengestrømsopgørelse pr. 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Driftsresultat		653.028	(774.179)
Afskrivninger	4	4.966.535	4.395.342
Øvrige reguleringer		0	(6.530.944)
Ændringer i driftskapital	11	(5.465.033)	7.043.516
		154.530	4.133.736
Modtagne finansielle indtægter		23.364	20.671
Betalte finansielle omkostninger		(17.507)	(16.359)
Betalt selskabsskat		0	(114.544)
Pengestrømme vedrørende drift		160.387	4.023.504
Køb af materielle anlægsaktiver		(2.290.334)	(7.113.584)
Salg af materielle anlægsaktiver		4.961.666	0
Pengestrømme vedrørende investeringer		2.671.332	(7.113.584)
Optagelse af ansvarligt lån		(5.600.000)	10.000.000
Ændring i mellemregning med boligafdelinger		(886.352)	(10.745.606)
Ændring i mellemregning med varmeafdelinger		1.371.439	786.082
Pengestrømme vedr. finansiering		(5.114.913)	40.476
Ændring i likvider		(2.283.194)	(3.049.604)
Likvide beholdninger 1. januar		44.894.052	47.943.657
Likvide beholdninger 31. december		42.610.858	44.894.052



Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1 Nettoomsætning		
Indtægter udlejning (egne boliger)	36.464.599	35.782.986
Administration boligafdelinger	5.337.360	5.115.569
Administration personaleboliger	209.375	220.000
Administration erhvervslejemål	10.500	10.500
Administration af vaskeri	40.000	40.000
Administration af kollegieboliger	128.000	128.000
Ejendomsserviceydelse	191.904	1.611.426
Diverse gebyrer	1.606.045	1.958.184
Øvrig Administration	1.221.352	1.471.529
Teknisk rådgivning og bistand	965.307	4.382.179
Nettoomsætning i alt	46.174.443	50.720.373
2 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	3.836.206	2.986.050
Revision	188.000	124.500
Bygningsdrift	21.083.429	29.681.570
Biler og transport	396.375	435.165
Andre eksterne omkostninger i alt	25.504.009	33.227.285
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelse og mødeudgifter	246.773	220.298
Gager og lønninger	12.552.753	11.501.609
Pensioner	1.141.934	1.074.133
Øvrige personaleomkostninger	1.109.410	1.075.885
Personaleomkostninger i alt	15.050.871	13.871.924
Gennemsnitligt antal medarbejdere:	29	27
Vederlag for bestyrelse og direktion:	1.362.000	1.222.902
4 Afskrivninger		
Bygninger	4.103.281	4.032.874
Andre anlæg	400.493	362.468
Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver	462.761	0
Afskrivninger i alt	4.966.535	4.395.342
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter	23.364	20.671
Forrentning mellemregning boligafdelinger	0	0
Finansielle indtægter i alt	23.364	20.671

Noter

		2018	2017
		kr.	kr.
6 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger		12.575	11.200
Realiserede tab på værdipapirer		1.015	1.927
Urealiserede tab på værdipapirer		3.918	3.232
Forrentning mellemregning boligafdelinger		0	0
Finansielle omkostninger i alt		17.507	16.359
7 Årets skat			
Aktuel skat		0	0
Ændring af udskudt skat		209.525	191.034
Årets skat i alt		209.525	191.034
8 Immaterielle anlægsaktiver			IT- software
Kostpris 1. januar 2018			3.167.980
Tilgang			60.000
Kostpris 31. december 2018			3.227.980
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2018			2.971.301
Afskrivninger			155.569
Ned- og afskrivninger 31. december 2018			3.126.869
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2018			101.111
Afskrives over			3 år
9 Materielle anlægsaktiver			
	Bygninger	Andre anlæg	Forud- betalinger
Kostpris 1. januar 2018	240.023.974	4.191.512	6.750.000
Tilgang	7.012.280	267.929	1.700.125
Afgang	(5.387.582)	(41.150)	(6.750.000)
Kostpris 31. december 2018	241.648.672	4.418.292	1.700.125
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2018	4.630.221	3.549.582	0
Afskrivninger	4.103.281	244.925	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(4.305)	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2018	8.733.501	3.790.202	0
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2018	232.915.170	628.090	1.700.125
Afskrives over	50 år	3-5 år	

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
10 Udskudt skat		
Immaterielle og materielle anlægsaktiver	3.429.451	2.964.749
Tilgodehavender fra salg	194.183	0
Beregningsgrundlag	3.623.634	2.964.749
Udskudt skat, 31,8%	1.152.315	942.790
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	(7.237.641)	4.953.510
Ændring i leverandører og anden gæld	1.772.608	2.090.006
	(5.465.033)	7.043.516

12 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 55.000 stk. aktier à 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen	
Aktiekapital 01.01.2014	5.000.000
Kapitaludvidelse pr 11.05.2018	50.000.000
Aktiekapital 31.12.2018	55.000.000

Ændringen i aktiekapitalen pr. 11. maj 2018 sker ved apportindskud af udlejningsboliger til en samlet værdi af 247.000.000 kr. der berigtiges ved udstedelse af aktier, nom. 50.000.000 á kurs 494 i alt 247.000.000 kr.

13 Ansvarlig lånekapital

Lånet henstår indtil videre afdragsfrit. Efter den gennemførte forhøjelse af aktiekapitalen (ved apportindskud af dele af Kommuneqafik Sermersooqs udlejningsboligmasse i 2018) afdrages lånet med månedlige beløb svarende til det månedlige kapitalafkast af de indskudte boliger. Lånet forventes færdigafdraget ved udgangen af 2019.

