



# ÅRSRAPPORT

## 2011

(01.01.2011-31.12.2011)



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2012

## Indholdsfortegnelse

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



© ISERIT A/S, April 2012

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](mailto:iserit@iserit.gl)  
[www.iserit.gl](http://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  
Vivian Schmidt Isaksen

### Direktion

Erik Ravn, Direktør

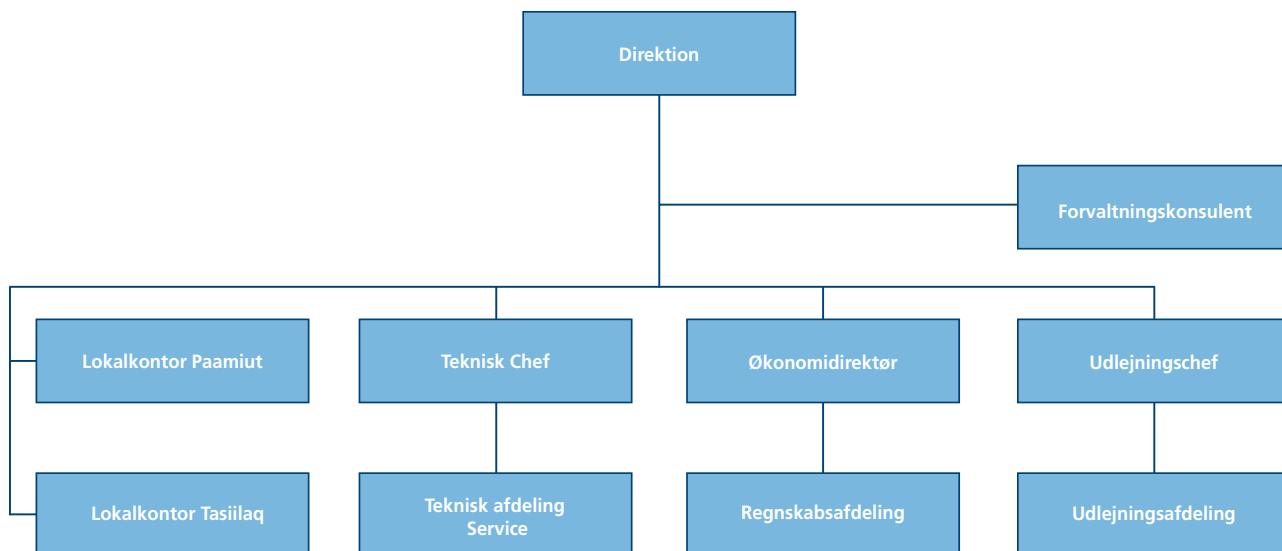
### Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den  
24. maj 2012 kl. 14.00 på selskabets kontor

## Organisationsoversigt



## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 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 30. marts 2012

### Direktion



Erik Ravn  
Pisortaq / Direktør

### Bestyrelse



Gert Ignatiussen  
Siulittaasoq / Formand



Nikolaj Heinrich



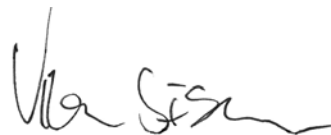
Poul Hansen



Gedion Jeremiassen



Mike Høegh



Vivian Schmidt Isaksen

# Den uafhængige revisors påtegning

## Til aktionæren i Iserit A/S

Vi har revideret årsrapporten for Iserit A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 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 revi-

sors 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 2011 samt af resultatet selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 30. marts 2012

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Peter A. Wistoft  
statsautoriseret revisor

## ÅRSREGNSKAB 2011

| Hoved- og nøgletal                            | 2011<br>kr.       | 2010<br>kr.       |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Resultat</b>                               |                   |                   |
| Nettoomsætning                                | 14.276.850        | 13.464.931        |
| Driftsresultat                                | (619.268)         | (851.407)         |
| Resultat af finansielle poster                | 1.362.446         | 1.474.258         |
| Resultat af ordinær drift                     | 743.178           | 622.851           |
| Ekstraordinære omkostninger                   | -                 |                   |
| <b>Årets resultat</b>                         | <b>506.847</b>    | <b>424.784</b>    |
| <b>Balance</b>                                |                   |                   |
| Anlægsaktiver                                 | 9.547.491         | 1.635.349         |
| Omsætningsaktiver                             | 75.952.981        | 74.133.561        |
| <b>Aktiver i alt</b>                          | <b>85.500.472</b> | <b>75.768.909</b> |
| Aktiekapital                                  | 5.000.000         | 5.000.000         |
| <b>Egenkapital</b>                            | <b>8.682.693</b>  | <b>8.175.846</b>  |
| Kortfristede gældsforpligtelser               | 75.724.333        | 66.735.949        |
| <b>Pengestrømme</b>                           |                   |                   |
| Pengestrømme fra:                             |                   |                   |
| - driftsaktivitet                             | 10.182.773        | 6.400.703         |
| - investeringsaktivitet                       | (8.801.252)       | (568.395)         |
| - finansieringsaktivitet (kapitalforvaltning) | 1.148.310         | (4.080.343)       |
| Årets forskydning i likvider                  | 2.529.831         | 1.751.965         |
| <b>Nøgletal i procent:</b>                    |                   |                   |
| Overskudsgrad                                 | 3,6               | 3,2               |
| Afkastningsgrad                               | 0,6               | 0,6               |
| Likviditetsgrad                               | 100,3             | 111,1             |
| Soliditet                                     | 10,2              | 10,8              |



## Ledelsesberetning

### 1. Selskabet og dets hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med boligadministration og service af kommunens faste ejendomme.

Selskabets primære aktivitetsområder er følgende.

- Administration af boligafdelinger
- Administration af vakantboliger
- Formidling af salg af boliger for kommunen
- Omdannelse af udlejningsboliger til ejerboliger
- Administration af erhvervslejemål for kommunen
- Drift af fællesvaskerier.
- Særlig vedligeholdelse/reinvestering i kommunale udlejningsboliger
- Konsulentbistand for kommunen på boligområdet
- Kapitalforvaltning for de kommunale boligafdelinger.
- Bygherrerådgivning ved opførelse af nye boliger.

Der er for alle opgaverne indgået serviceaftaler mellem selskabet og kommunen.

Selskabet har i sin prispolitik omkring 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.

Pr. 1. januar 2011 administrerede Iserit A/S ca. 2000 boliger fordelt på 12 boligafdelinger. Boligerne er fordelt med godt 1440 i Nuuk, ca. 140 i Paamiut og ca. 350 i Tasiilaq og ca. 70 boliger i Ittoqqortoormiit.

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

### Opgaverne i 2011

Året 2011 har været et absolut tilfredsstillende år for Iserit A/S, hvor hovedparten af året har været anvendt til at konsolidere boligdriften i Paamiut, Tasiilaq og Ittoqqortoormiit, hvor selskabet overtog boligerne i 2009.

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

I forbindelse med kommunens byggeri i Pissisia på 72 udlejningsboliger har Iserit A/S ført tilsyn med byggeriet og de sidste ejendomme er afleveret og taget i brug i november måned 2011.

Iserit A/S påbegyndte i 2011 bygningsregistrering på vestkysten med undtagelse af Nuuk by, hvor der er blevet indsamlet data vedrørende boligernes tekniske tilstand.



Den endelige registreringsrapport bliver overdraget til kommunen i april måned 2012.

Der er i løbet af året sket ændringer i selskabets bestyrelse, således at Nikolaj Heinrich har afløst Martha Abelsen, som er udtrådt af bestyrelsen.

Der er indgået aftale med lokal entreprenør om køb af nyt kontor. Indflytning skete i februar 2012.

### Fremtiden

Iserit A/S har efter væksten i 2008 og i særdeleshed i 2009, fokuseret på en yderligere optimering af driften i 2011.

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 varmeregnskaber.

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 enstrengt 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 2011 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 2012 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 2011 ikke blevet solgt boliger efter 'lejer til ejer-ordningen'.

Der er i løbet af 2011 solgt 7 boliger for kommunen heraf 6 i Nuuk og 1 i Tasiilaq.

### 1.3. Omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger

Der har ikke været gennemført omdannelser til andelsboliger i 2011.

### 1.4. Administration af erhvervslejemål for kommunen

I 2011 har Iserit A/S forestået huslejeopkrævning og betalingsstyring for ca. 7 erhvervslejemål, ligesom selskabet har foretaget lejevarslinger for samme.

### 1.5. Drift af fællesvaskerier

Iserit har i 2011 drevet to fællesvaskerier for kommunen.

### 1.6. Særlig vedligeholdelse/reinvestering i de kommunale udlejningsboliger

I 2011 er der sket udskiftning af køkkener følgende steder: Nuussuaq 10 stk. Qaava 10 stk. og Qullilerfik 4 stk. Udskiftningen af køkkener i Qullilerfik er hermed afsluttet. Udskiftningen fortsætter i Nuussuaq og Qaava først i 2013 på grund af et større helt nødvendigt renoveringsarbejde. Udskiftningen af vinduer fortsætter i Attartu, Tinupattak og Qaarsunnguaq og der er i 2011 samlet udskiftet ca. 75 vinduer i de 3 byggerier.

I bebyggelserne Tinupattak, Qaarsunnguaq og Paarnat er der foretaget udskiftning af enkelte altandøre og dette arbejde fortsætter i 2012.

Der er fortaget renovering /udskiftning af badeværelser i Tinupattak og Eqalugalinnguit.

Der udføres løbende renovering af vinduer og altandøre i Atertaq og Nuniaffik og dette arbejde fortsættes også i 2012.

Undersøgelser vedr. indeklima / skimmelsvamp er gennemført og den endelige rapport er udarbejdet ultimo december. Rapporten skal danne grundlag for det videre arbejde med forbedring af indeklimaet og give et bedre overblik over problemerne i de forskellige afdelinger og boligtyper.

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

Der er i 2011 udført ekstraordinære renoverings- og vedligeholdelsesarbejder i Paamiut og Tasiilaq og dette arbejde fortsættes ligeledes i 2012.

Der er i 2011 udført konsulentopgaver for kommunen for ca. 220.000.

### 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 5,7 mio. kr. til 4,5 mio. kr. Ved denne omlægning er kapitalforvaltningen mindre risikoeksponeret ved kursfald på obligationsmarkedet.

Ultimo 2011 udgør mellemregningssaldoen 69,4 mio. kr. (2010 : 65 mio.kr.)

Boligafdelingernes rente af mellemregningen med Iserit er i årets forløb forblevet upåvirket af ændringer i diskontoen, idet denne har nået et så lavt niveau at minimumsniveauet 1,5 pct. har været gældende i hele året.

## 2. Årets resultat

I 2011, der er selskabets sjette fulde driftsår, fik selskabet et overskud på 507 tkr. før skat (2010: 623 t.kr.), hvilket må betegnes som særdeles tilfredsstillende og godt 38 procent højere end budgetteret. 2012 bliver 7. år i træk uden stigninger i administrationsbidraget.

Hovedparten af selskabets omkostninger er personalerelateret.

Selskabet har i 2011 haft en personaleomsætning på knap 15% (2010: 10%). Selskabet har kunnet rekruttere alle ansatte i Grønland, hvorfor ansættelsesomkostningerne har kunnet minimeres mest muligt. Den lave personaleudskiftning har naturligvis været medvirkende til optimeringen af driften.

### Øvrige omkostninger

Der har i 2011 været ført en meget stram styring af selskabets omkostninger.

### Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital udgør ved årets afslutning 8,7 mio. kr. (2010: 8,2 mio.kr.).

Aktiverne andrager 85,5 mio. kr. (2010: 75,8 mio. kr.). Den kortfristede gæld udgør ved årets afslutning i alt 75,7 mio. kr.(2010: 66,7 mio. kr.).

De likvide beholdninger (anfordring) udgør 12 mio. kr. Selskabet kapitalberedskab vurderes på denne baggrund af være tilstrækkeligt.

## 3. Boligafdelinger

For at sikre en administration, der følger gældende regler og sikrer, at der løbende sker en tilstrækkelig opsparring af boligafdelingerne til dækning af udgifter til nødven-

dig 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 15,3 mio. kr. mod 11,4 ultimo sidste år.

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

Der er i 2011 udsendt 3.155 rykkerbreve samt 489 ophævelsesbreve. Antallet af gennemførte udsættelser er 13 i Nuuk, 3 i Paamiut, 17 i Tasiilaq og ingen i Ittoqqortoormiit. Ved årets udgang 3 personer placeret i genhusningsboliger efter udsættelse.

Det må konstateres at på trods af en konsekvent rykker-procedure og et større antal udsættelser stiger restancerne fortsat. Stigningerne og de samlede restancer er størst i Ittoqqortoormiit. Det skal dog bemærkes at der ikke er stigninger af betydning i de aktive lejemål, da restancerne medfører rykkerskrivelser og ophævelser; så restancestigningerne er på de fraflyttede lejemål.

Iserit A/S har fra Boligklagenævnet i 2011 modtaget afgørelser på 8 sager, hvor de 7 sager er indbragt i samme år og 1 sag indbragt i 2010. I disse 8 sager har Iserit A/S fået medhold til 3 sager. Boligklagenævnet har afvist 3 sager til behandling, da Boligklagenævnet ikke har hjemmel - jfr. lovgivningen - til at behandle disse lejeområder, og 1 sag er lukket p.g.a. manglende gebyrbetaling fra lejer.

Derudover har Iserit A/S afgivet svar i yderligere 1 sag fra Boligklagenævnet (ultimo 2011) som der endnu ikke foreligger en afgørelse på.

Iserit A/S har i 2011 behandlet 363 beboerklager (støj, larm, ulovligt hold af husdyr m.v.), heraf var 155 berettigede og 208 uberettigede. Iserit A/S har ligeledes modtaget 9 klager over selskabets afgørelse, sagsbehandling, hvoraf 3 var berettigede og 6 uberettigede.

### 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 kontraktsopgaver for kommunen, gebyrer, ejendomsservice m.v.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle poster

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

### Ekstraordinære poster

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

### Skat

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

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



## Balancen

### Immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

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

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

| Aktiv                        | Levetid år | Afskrivning procent |
|------------------------------|------------|---------------------|
| Inventar                     | 5          | 20                  |
| Biler                        | 5          | 20                  |
| IT-Hardware                  | 3          | 33,3                |
| IT-Software                  | 3          | 33,3                |
| Indretning af lejede lokaler | 3          | 33,3                |

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

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

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Omfatter Iserits anfordringskonto samt depotbankkonto.

### Værdipapirer

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Kortfristede gældsforpligtelser

Omfatter leverandørgæld, mellemregning med boligafdelinger, skyldige omkostninger, hensættelser til feriepenge, revisor m.v.

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med aktiviteter og finansielle anlægsaktiver, samt køb, udvikling, forbedring og salg m.v. af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Hoved- og Nøgletal

Regnskabsmæssige nøgletal er beregnet ved anvendelse af følgende formler:

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Overskud} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Overskud} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$$

$$\text{Likviditetsgrad} = \frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$$

$$\text{Soliditet} = \frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Aktiver i alt}}$$



## RESULTATOPGØRELSE

1. januar - 31. december

|                                        | Note | 2011<br>kr.      | 2010<br>kr.      |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Nettoomsætning                         | 1    | 14.276.850       | 13.464.931       |
| Personaleomkostninger                  | 2    | 10.032.115       | 9.656.459        |
| Andre eksterne omkostninger            | 3    | 3.974.893        | 3.828.060        |
| Afskrivninger                          | 4    | 889.110          | 831.820          |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>(619.268)</b> | <b>(851.407)</b> |
| Finansielle indtægter                  | 5    | 2.326.375        | 2.394.997        |
| Finansielle omkostninger               | 6    | 963.929          | 920.739          |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>743.178</b>   | <b>622.851</b>   |
| Skat af årets resultat                 | 7    | 236.331          | 198.067          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>506.847</b>   | <b>424.784</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                  |
| Overført til næste år                  |      | 506.847          | 424.784          |
|                                        |      | <b>506.847</b>   | <b>424.784</b>   |



## BALANCE PR. 31. DECEMBER

|                                            | Note         | 2011<br>kr.       | 2010<br>kr.       |
|--------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVER</b>                             |              |                   |                   |
| EDB-Software                               |              | 366.118           | 141.520           |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>          | <b>8</b>     | <b>366.118</b>    | <b>141.520</b>    |
| Inventar                                   |              | 358.330           | 241.021           |
| Automobiler                                |              | 557.592           | 776.995           |
| EDB-anlæg                                  |              | 144.267           | 38.120            |
| Forbedringer af lejede lokaler             |              | 0                 | 437.694           |
| Administrationsbygning under opførelse     |              | 8.121.185         | 0                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>            | <b>9</b>     | <b>9.181.373</b>  | <b>1.493.829</b>  |
|                                            |              | <b>9.547.491</b>  | <b>1.635.349</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                       |              |                   |                   |
| Andre tilgodehavender                      |              | 19.515            | 179.124           |
| Mellemværende med Kommuneqarfik Sermersooq |              | 0                 | 1.369.117         |
| Periodeafgrænsningsposter                  |              | 26.992            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                     |              | <b>46.507</b>     | <b>1.548.241</b>  |
| Værdipapirer                               | <b>10</b>    | 4.594.467         | 5.742.777         |
| Bankdepot                                  |              | 55.597.733        | 55.597.733        |
| Periodiserede renter                       |              | 3.717.790         | 1.778.158         |
| <b>Kapitalforvaltning i alt</b>            |              | <b>63.909.990</b> | <b>63.118.668</b> |
| Bankindestående                            |              | 11.996.484        | 9.466.653         |
|                                            |              | <b>75.952.981</b> | <b>74.133.561</b> |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                   |              |                   |                   |
|                                            |              | <b>85.500.472</b> | <b>75.768.910</b> |
| <b>AKTIVER</b>                             |              |                   |                   |
| <b>PASSIVER</b>                            |              |                   |                   |
| Aktiekapital                               | <b>14</b>    | 5.000.000         | 5.000.000         |
| Overført resultat, tidligere år            |              | 3.175.846         | 2.751.062         |
| Overført resultat, indeværende år          |              | 506.847           | 424.784           |
| <b>Egenkapital</b>                         |              | <b>8.682.693</b>  | <b>8.175.846</b>  |
| Udskudt skat                               | <b>11</b>    | 1.093.446         | 857.116           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>              |              | <b>1.093.446</b>  | <b>857.116</b>    |
| Leverandørgæld                             |              | 2.145.854         | 190.158           |
| Mellemværende med Kommuneqarfik Sermersooq |              | 2.078.965         | 0                 |
| Skyldig selskabsskat                       |              | 0                 | 0                 |
| Anden gæld                                 |              | 1.576.649         | 1.020.139         |
| Periodeafgrænsningsposter                  |              | 435.050           | 435.600           |
| Mellemregning med kunder                   | <b>12</b>    | 69.487.815        | 65.090.052        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>     |              | <b>75.724.333</b> | <b>66.735.949</b> |
|                                            |              | <b>75.724.333</b> | <b>66.735.949</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                   |              |                   |                   |
|                                            |              | <b>85.500.472</b> | <b>75.768.910</b> |
| Eventualforpligtelser og øvrige noter      | <b>15-17</b> |                   |                   |

## PENGESTRØMSOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER

|                                       | Note | 2011<br>kr. | 2010<br>kr.  |
|---------------------------------------|------|-------------|--------------|
| Driftsresultat                        |      | (619.268)   | (851.407)    |
| Afskrivninger                         | 4    | 889.110     | 831.820      |
| Ændring i driftskapital               | 13   | 8.550.485   | 5.329.031    |
|                                       |      | 8.820.328   | 5.309.444    |
| Modtagne finansielle indtægter        |      | 2.326.375   | 2.394.997    |
| Betalte finansielle omkostninger      |      | (963.929)   | (920.739)    |
| Betalt selskabsskat                   |      | 0           | (382.999)    |
| Pengestrømme vedrørende drift         |      | 10.182.773  | 6.400.703    |
| Køb af materielle anlægsaktiver       |      | (8.801.252) | (727.895)    |
| Salg af materielle anlægsaktiver      |      | 0           | 159.500      |
| Pengestrømme vedrørende investeringer |      | (8.801.252) | (568.395)    |
| Salg af værdipapirer                  |      | 0           | 9.573.069    |
| Udtrækning af værdipapirer            |      | 1.148.310   | 1.168.171    |
| Indskud på aftalekonti                |      | 0           | (14.821.583) |
| Pengestrømme vedr. finansiering       |      | 1.148.310   | (4.080.343)  |
| Ændring i likvider                    |      | 2.529.832   | 1.751.965    |
| Likvide beholdninger 1. januar        |      | 9.466.652   | 7.714.687    |
| Likvide beholdninger 31. december     |      | 11.996.484  | 9.466.652    |



## NOTER

|                                                                    | 2011<br>kr.       | 2010<br>kr.       |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1 Nettoomsætning</b>                                            |                   |                   |
| Administration boligafdelinger                                     | 9.040.325         | 8.842.769         |
| Tillægsydelser                                                     | 0                 | 650               |
| Administration personaleboliger                                    | 184.000           | 216.750           |
| Administration erhvervslejemål                                     | 14.525            | 18.025            |
| Administration af vaskeri                                          | 80.000            | 80.000            |
| Ejendomsserviceydelser                                             | 653.576           | 606.109           |
| Diverse gebyrer                                                    | 1.864.629         | 1.527.060         |
| Øvrig administration                                               | 1.347.655         | 1.382.713         |
| Teknisk rådgivning og bistand                                      | 1.092.141         | 790.856           |
| <b>Nettoomsætning i alt</b>                                        | <b>14.276.850</b> | <b>13.464.931</b> |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                                     |                   |                   |
| Bestyrelse og mødeudgifter                                         | 267.248           | 235.777           |
| Gager og lønninger                                                 | 8.025.142         | 7.543.738         |
| Pensioner                                                          | 518.207           | 417.364           |
| Øvrige personaleomkostninger                                       | 1.221.519         | 1.459.581         |
| <b>Personaleomkostninger i alt</b>                                 | <b>10.032.115</b> | <b>9.656.458</b>  |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere:                                 | 20                | 19                |
| Der er ikke etableret incitamentsprogrammer for selskabets ledelse |                   |                   |
| <b>3 Andre eksterne omkostninger</b>                               |                   |                   |
| Administrationsomkostninger                                        | 2.478.486         | 2.240.926         |
| Revision                                                           | 78.300            | 73.000            |
| Bygningsdrift                                                      | 1.187.330         | 1.253.447         |
| Biler og transport                                                 | 230.777           | 260.687           |
| <b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>                           | <b>3.974.893</b>  | <b>3.828.060</b>  |
| <b>4 Afskrivninger</b>                                             |                   |                   |
| EDB-software                                                       | 95.579            | 0                 |
| Inventar                                                           | 86.959            | 141.959           |
| Automobiler                                                        | 219.404           | 272.823           |
| EDB-anlæg                                                          | 49.474            | 50.129            |
| Indretning af lejede lokaler                                       | 437.694           | 437.695           |
| Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver                          | 0                 | -70.787           |
| <b>Afskrivninger i alt</b>                                         | <b>889.110</b>    | <b>831.820</b>    |
| <b>5 Finansielle indtægter</b>                                     |                   |                   |
| Renteindtægter                                                     | 2.303.073         | 2.144.123         |
| Kursgevinster på værdipapirer                                      | 0                 | 80.580            |
| Urealiserede gevinst på værdipapirer                               | 23.275            | 169.502           |
| Forrentning mellemregning boligafdelinger                          | 27                | 792               |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>                                 | <b>2.326.375</b>  | <b>2.394.997</b>  |

## NOTER

|                                                | 2011<br>kr.                      | 2010<br>kr.                 |                |
|------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>6 Finansielle omkostninger</b>              |                                  |                             |                |
| Renteomkostninger                              | 0                                | 20                          |                |
| Realiserede tab på værdipapirer                | 9.586                            | 86.934                      |                |
| Forrentning mellemregning boligafdelinger      | 954.343                          | 833.785                     |                |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>          | <b>963.929</b>                   | <b>920.739</b>              |                |
| <b>7 Årets skat</b>                            |                                  |                             |                |
| Aktuel skat                                    | 0                                | 0                           |                |
| Ændring af udskudt skat                        | 236.331                          | 198.067                     |                |
| <b>Årets skat i alt</b>                        | <b>236.331</b>                   | <b>198.067</b>              |                |
| <b>8 Immaterielle anlægsaktiver</b>            |                                  |                             |                |
|                                                |                                  | EDB-software                |                |
| Kostpris 1. januar 2011                        |                                  | 937.265                     |                |
| Tilgang                                        |                                  | 320.177                     |                |
| Kostpris 31. december 2011                     |                                  | 1.257.442                   |                |
| Ned- og afskrivninger 1. januar 2011           |                                  | 795.745                     |                |
| Afskrivninger                                  |                                  | 95.579                      |                |
| Ned- og afskrivninger 31. december 2011        |                                  | 891.324                     |                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011</b> |                                  | <b>366.118</b>              |                |
| Afskrives over                                 |                                  | 3 år                        |                |
| <b>9 Materielle anlægsaktiver</b>              |                                  |                             |                |
|                                                | Inventar                         | Automobiler                 | EDB-anlæg      |
| Kostpris 1. januar 2011                        | 709.797                          | 1.431.018                   | 648.337        |
| Tilgang                                        | 204.269                          | 0                           | 155.620        |
| Afgang                                         | 0                                | 0                           | 0              |
| Kostpris 31. december 2011                     | 914.066                          | 1.431.018                   | 803.957        |
| Ned- og afskrivninger 1. januar 2011           | 468.777                          | 654.023                     | 610.217        |
| Afskrivninger                                  | 86.959                           | 0                           | 49.474         |
| Tilbageførsel ved afgang                       | 0                                | 0                           | 0              |
| Ned- og afskrivninger 1. januar 2011           | 555.736                          | 873.426                     | 659.690        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011</b> | <b>358.330</b>                   | <b>557.592</b>              | <b>144.267</b> |
| Afskrives over                                 | 5 år                             | 5 år                        | 3 år           |
|                                                | Lejede lokaler<br>(forbedringer) | Administrations-<br>bygning |                |
| Kostpris 1. januar 2011                        | 1.405.739                        | 0                           |                |
| Tilgang                                        | 0                                | 8.121.185                   |                |
| Kostpris 31. december 2011                     | 1.405.739                        | 8.121.185                   |                |
| Ned- og afskrivninger 1. januar 2011           | 968.045                          | 0,00                        |                |
| Afskrivninger                                  | 437.695                          | 0,00                        |                |
| Ned- og afskrivninger 31. december 2011        | 1.405.739                        | 0,00                        |                |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011</b> | <b>0</b>                         | <b>8.121.185</b>            |                |
| Afskrives over                                 | 3 år                             | 50 år                       |                |

## NOTER

|                                                                                                                                                                                                                               | 2011<br>kr.       | 2010<br>kr.       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>10 Værdipapirer</b>                                                                                                                                                                                                        |                   |                   |
| Anskaffelsessum                                                                                                                                                                                                               | 14.008.369        | 15.179.954        |
| Salg                                                                                                                                                                                                                          | (9.573.069)       | (9.573.069)       |
| Urealiserede kurstab                                                                                                                                                                                                          | 159.167           | 135.891           |
| <b>Værdipapirer i alt</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>4.594.467</b>  | <b>5.742.777</b>  |
| <b>11 Udskudt skat</b>                                                                                                                                                                                                        |                   |                   |
| Anlægsaktiver                                                                                                                                                                                                                 | 812.938           | 921.858           |
| Obligationer                                                                                                                                                                                                                  | 159.167           | 135.892           |
| Periodiserede renter                                                                                                                                                                                                          | 3.717.790         | 1.778.158         |
| Underskudsfræførsel                                                                                                                                                                                                           | (1.251.384)       | (140.577)         |
| Beregningsgrundlag                                                                                                                                                                                                            | 3.438.511         | 2.695.331         |
| <b>Udskudt skat, 31,8%</b>                                                                                                                                                                                                    | <b>1.093.446</b>  | <b>857.116</b>    |
| <b>12 Mellemregning med kunder</b>                                                                                                                                                                                            |                   |                   |
| Mellemregning med bolig- og varmeafdelinger                                                                                                                                                                                   | 69.487.815        | 65.090.052        |
|                                                                                                                                                                                                                               | <b>69.487.815</b> | <b>65.090.052</b> |
| <b>13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>                                                                                                                                                                      |                   |                   |
| Ændring i tilgodehavender                                                                                                                                                                                                     | (437.899)         | (1.934.452)       |
| Ændring i leverandører og anden gæld                                                                                                                                                                                          | 4.590.621         | (7.728.576)       |
| Ændring i mellemregning med kunder                                                                                                                                                                                            | 4.397.763         | 14.992.059        |
|                                                                                                                                                                                                                               | <b>8.550.485</b>  | <b>5.329.031</b>  |
| <b>14 Aktiekapital</b>                                                                                                                                                                                                        |                   |                   |
| 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 31.12.2011                                                                                                                                                                                                       |                   | 5.000.000         |
| <b>15 Leasingforpligtelse</b>                                                                                                                                                                                                 |                   |                   |
| For årene 2007-2012 er indgået operationel leasingaftale vedr. kopimaskine.                                                                                                                                                   |                   |                   |
| Årlig leasingydelse                                                                                                                                                                                                           |                   | 25.416,00         |
| <b>16 Administrationsbygning</b>                                                                                                                                                                                              |                   |                   |
| Iselit A/S har købt ny kontorbygning. Købssummen er 10,26 mio. kr., hvoraf 7,96 mio. 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 søges fremlejet.                                                                                                                                                               |                   |                   |
| <b>17 Aktionærforhold</b>                                                                                                                                                                                                     |                   |                   |
| Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:                                                                                                     |                   |                   |
| Kommuneqarfik Sermersooq, Rådhuset Kuussuaq 2, Postboks 1005, 3900 Nuuk                                                                                                                                                       |                   |                   |

