

ISERIT



Postboks 1539  
3900 Nuuk  
Tlf. +299 363000  
[www.iserit.gl](http://www.iserit.gl)

**ISERIT A/S**

**ÅRSRAPPORT  
2022**

(01.01.2022-31.12.2022)

**CVR nr: 12227353**

Årsrapporten er fremlagt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2023.  
Dirigent: Advokat (H) Niels Hansen Damm

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	2
Organisationsoversigt	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Hoved- og nøgletaloversigt	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	19
Balance	20
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse	22
Noter	23



## ISERIT A/S

---

### Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Iserit A/S  
Postboks 1539  
3900 Nuuk

Telefon: 363000  
E-mail: [Iserit@Iserit.gl](mailto:Iserit@Iserit.gl)  
[www.iserit.gl](http://www.iserit.gl)

CVR nr: 12227353  
Stiftet den 11/4 2005  
Hjemstedskommune: Kommuneqarfik Sermersooq

**Bestyrelse**

Bent Olsvig Jensen, formand  
Nungo Pedersen  
Mike Høegh  
Peter Oluf Meyer  
Betina Bertel Nornild

**Direktion**

Torben Kortegaard, Direktør

**Revision**

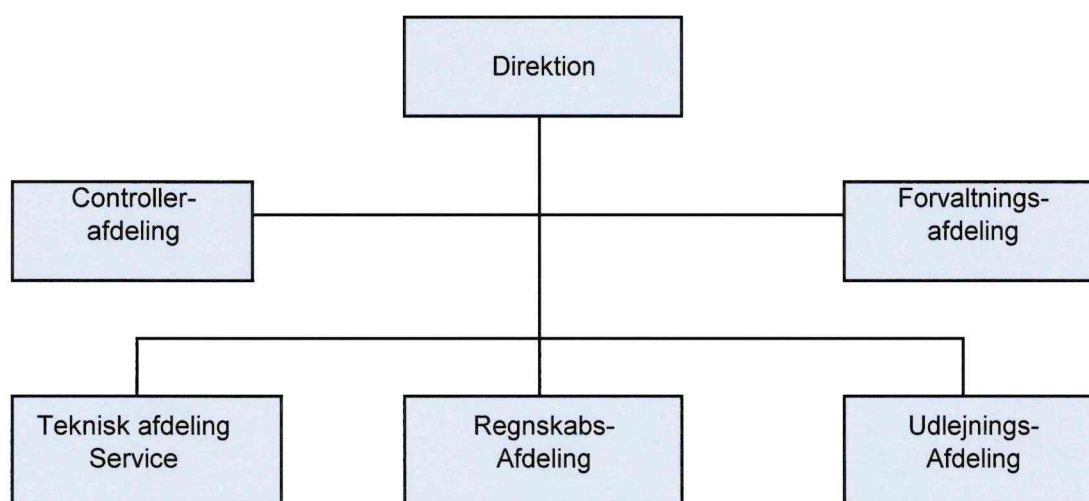
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes  
den 4. juli 2023 kl. 09.00 på advokat Niels Hansen Damms kontor i Nuuk



## Organisationsoversigt



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



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 20. juni 2023.

## Direktion

Torben Kortegaard  
Direktør

## Bestyrelse

Bent Olsvig Jensen,  
Formand

Nungo Pedersen

Mike Høegh

Peter Oluf Meyer

Betina Bertel Nornild

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til kapitalejeren i Iserit A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Iserit A/S for regnskabsåret 01.01. 2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Boards for Accounts' internationale retningslinier for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Grønland, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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 inkonsistent 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 20. juni 2023.

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Bo Colbe Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24634

Per Timmermann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 18652



## ISERIT A/S

### HOVED- OG NØGLETAL

	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	350.398	75.816	55.067	52.660	46.174
Driftsresultat	(5.977)	14.586	16.616	2.223	653
Resultat af finansielle poster	(12.409)	(794)	(410)	(46)	6
Resultat af ordinær drift	(18.387)	13.792	16.206	2.177	659
<b>Årets resultat</b>	<b>(9.437)</b>	<b>10.674</b>	<b>11.911</b>	<b>1.792</b>	<b>449</b>
<b>Balance</b>					
Anlægsaktiver	1.160.002	602.302	521.363	511.427	235.344
Omsætningsaktiver	569.465	24.161	75.890	60.983	57.513
<b>Aktiver ialt</b>	<b>1.729.467</b>	<b>626.462</b>	<b>597.254</b>	<b>572.410</b>	<b>292.857</b>
Aktiekapital	338.000	338.000	338.000	338.000	55.000
<b>Egenkapital</b>	<b>1.038.349</b>	<b>566.262</b>	<b>555.588</b>	<b>543.677</b>	<b>258.886</b>
Langfristede gældsforpligtelser	23.000	0	0	-	-
Kortfristede gældsforpligtelser	668.118	51.251	35.834	27.196	32.820
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	(71.939)	22.595	4.364	8.772	645
- investeringsaktivitet:					
køb	(106.883)	(92.624)	(22.474)	(6.484)	(2.290)
salg	10.066	21.185	19.227	13.184	4.962
- investeringsaktivitet i alt:	(96.817)	(71.439)	(3.248)	6.699	2.671
- finansieringsaktivitet	(17.898)	(794)	-	(4.400)	(5.600)
Årets forskydning i likvider	(186.653)	(49.638)	1.116	11.071	(2.283)
<b>Nøgletal i procent</b>					
Overskudsgrad	-2,7	14,1	21,6	3,4	1,0
Afkastningsgrad	-0,5	1,7	2,0	0,3	0,2
Likviditetsgrad	85,2	47,1	211,8	224,2	175,2
Soliditet	60,0	90,4	93,0	95,0	88,4





## Ledelsesberetning

### 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 aktivitetsområder er følgende.

- Udlejning og administration af udlejningsboliger
- Administration af vakantboliger
- Administration af ungdomsboliger
- 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

Mange af selskabets opgaver løses inden for rammerne af en samarbejdsaftale mellem Kommuneqarfik Sermersooq/Iserit og Iserit A/S. Via periodiske møder med kommunen sikres en god koordination af aktiviteterne.

Selskabet har i sin prispolitik omkring administrationsvederlagets størrelse, ventelistegebyrer og honorarer for gennemførelse af tekniske opgaver, ønsket at være en konkurrencedygtig udbyder af boligadministrative ydelser.

Iserit A/S har i året administreret 2444 boliger. Boligerne er i kommunen fordelt med godt 1866 i Nuuk, 109 i Paamiut, 406 i Tasiilaq og 63 i Iltoqortoormiit.

Heraf ejes godt 2035 af Iserit A/S, og 145 er lejet af Iserit A/S med købsret. I alt 264 boliger administreres for Kommuneqarfik Sermersooq. Heraf er 241 boliger lejet med købsret.

### Opgaverne i 2022

Selskabet har kontorer i henholdsvis Nuuk, Paamiut og Tasiilaq. På kontoret i Nuuk er der ansat 33 medarbejdere, mens der i Paamiut er ansat 1 medarbejder og i Tasiilaq er der ansat i alt 5 medarbejdere.

I maj 2022 besluttede Kommuneqarfik Sermersooq at fusionere selskaberne Siorarsiorfiik- Nuuk City Development A/S (NCD) og Iserit A/S med Iserit A/S som det fortsættende selskab. Hermed er ejerskabet til NCD's udlejningsboliger blevet overført til Iserit A/S. Denne overførsel er med virkning fra 1. januar 2022 og omfatter godt 1000 boliger og over 70.000 kvm. Boligerne har i forvejen været administreret af Iserit A/S siden 2006 og overtagelsen af ejerskabet medfører ingen umiddelbare ændringer i administrationen af boligerne. Fusionen styrker Iserit A/S til fremtidige opgaver, herunder boligbyggeri.

Boligventelisten på over 2.500 opnoterede viser, at det trods ibrugtagningen af nye boliger fortsat er vanskeligt blot at bevare status quo og at der fortsat er udsigt til mange år med boligmangel i Nuuk. Dette medfører en udfordring med fortsat at fremskaffe nye boliger og finde finansieringen for disse. Trods byggeriet af mange nye boliger er ventelisten alligevel fortsat meget lang i Nuuk.



## ISERIT A/S

Iserit A/S igangværende byggeri af 48 boliger i Pinguaq (Nuffit) i bydelen Qinnqorput i Nuussuaq er i året skredet godt fremad og ved udgangen af året er to blokke (med 24 boliger), ud af i alt 4 blokke med med 48 boliger ibrugtaget. Boligerne bygges som tæt lavt byggeri i familievenlige boligstørrelser, hvor der også lægges vægt på skabelsen af gode boligmiljøer. Byggeriet gennemføres inden for rammerne af en 4-årig rammeaftale som har været udbudt i licitation og som lægger op til, at den vindende entreprenør (EMJ-Atcon), udover de første 48 boliger, bygger yderligere 148 boliger på Kongevej inden for rammeaftalens tidsramme. Tanken med fler-årige rammeaftaler er at sikre bedre muligheder for planlægning af byggeri og byggekapalet med heraf følgende muligheder for lavere byggeomkostninger. De resterende to blokke i Pinguaq forventes ibrugtaget i de første måneder af 2023.

Der lægges i dette projekt og kommende projekter vægt på bæredygtighed: Sociale krav om mest mulig lokal arbejdskraft, anvendelse af materialer med lang levetid, vedligeholdelsesfrie yderbeklægninger som mindsker ressourceforbruget og optimerer totaløkonomien. Ligeledes forsynes boligerne med klimavenlig fjernvarme. Projektet er blevet et pilotprojekt for en grønlandsk DGNB certificering.

Byggeriet af 24 alsidige boliger på Qernertunnguit i Nuussuaq forløb også tilfredsstillende. Og den 1. oktober 2022 kunne boligerne ibrugtages. Der er fortsat mangel på velegnede ungdomsboliger samt - henset til den øgede gennemsnitsalder - boliger til ældre medborgere. Boligbyggeriet af de 24 alsidige boliger henvender sig med sine boligstørrelser (1-rum og 2-rums boliger) til netop unge og ældre borgere.

I april 2022 har Iserit A/S og EMJ-Atcon indgået aftale om byggeri af yderligere 148 boliger indenfor rammeaftalen. Boligerne bygges på Kongevej, hvormed saneringen af boligområdet Tuujuk midt i Nuuk tager et stort skridt fremad. I forbindelse med forberedelsen til byggeriet på Kongevej er de tre boligblokke B, C og D på Kongevej blevet nedrevet.

Iserit A/S har købt en af de 5 boligblokke i et større boligprojekt på i alt 239 boliger på Kissarneqqortuunnguaq (Vandsøvej). Med dette køb forøges antallet af almene udlejningsboliger i dette område med op til 52 boliger, også attraktivt beliggende tæt på byens centrum.

Byggerierne er Iserit A/S' første efter, at selskabets vedtægter i 2018 blev ændret til - udover boligadministration - også at omfatte boligbyggeri. Iserit A/S bestræber sig på, at de driftserfaringer, som gennem årene er indvundet i højere grad, indgår i planlægningen af nybyggeriet for - udover en god økonomi i opførelsen - også at sikre en efterfølgende god driftsøkonomi og huslejer, som kan betales af af en gennemsnitshusstandsindkomst.

### Fremtiden

Hovedstadsstrategien har en forventning om, at Nuuk i år 2030 har 30.000 indbyggere. Med det nuværende indbyggertal på over 19.000 og lange ventelister, vil realiseringen af dette kræve et fortsat meget omfattende nybyggeri.

Den af Iserit A/S administrerede boligmasse skal i de næste 6 år forøges med mindst 100 boliger om året i Nuuk og der forventes en udbygning af boligmassen i Paamiut og Tasiilaq på 10-15 nye boliger afhængigt af anlægskapaciteten. Kommuneqarfik Sermersooq har i november 2022 besluttet at bevilge 45 mio. kr. i ansvarlig lånekapital i årene 2022-2026 til gennemførelse af byggerierne, som fordeles med en trediedel i Paamiut og to trediedele i Tasiilaq. I Ittoqqormiit er iværksat et omfattende moderniseringsprogram med henblik på sikring af befolkningens boligønsker og behov.

Kommunen udarbejder i 2023 en ny bygdesektorplan, hvori behovet for nye boliger vil blive nærmere afklaret. Der er et ønske om at tilføje af nye boliger til byggerne ud fra en vurdering af behovet. Planen forventes at danne grundlag for en dialog mellem kommunen og Iserit A/S om, hvordan denne kan effektueres.



## ISERIT A/S

### Samfundsansvar

Iserit A/S forretningsområde - udlejning og administration af almene lejerboliger - samt løsning af andre relaterede opgaver til boligadministration betragter selskabet som vigtige bidrag til løsning af hovedstandskommunens samlede sociale ansvar.

En række af selskabets opgaver løses i nært samarbejde med kommunens sociale myndigheder, herunder ydelsen af boligsikring, tildeling af sociale boliger m.v. Iserit A/S orienterer kommunen om lejere, som er kommet i vanskeligheder med deres lejebetaling med henblik på evt. iværksættelse af en proaktiv offentlig hjælp. Dette for at sikre boligen som rammen om familiens tryghed og trivsel. Derfor arbejder Iserit A/S også for at fremskaffe flere almene udlejningsboliger til de mange på ventelisten.

Iserit A/S arbejder aktivt og målrettet for at bidrage med attraktive arbejdspladser, hvor de af kommunens borgere, som er medarbejdere i Iserit A/S trives, og sikres tryghed og udvikling gennem fokus på faglig kompetence, sikkerhed, godt arbejdsmiljø og efteruddannelse.

Mange af kommunens borgere er Iserit A/S lejere og ved at tilbyde disse trygge boliggrammer, bidrager selskabet til etablering af et godt grundlag for borgernes deltagelse i samfundslivet. En af flere veje hertil er beboerdemokratiet i de enkelte boligområder, hvor lejerne har en mulighed for deltagelse i og indflydelse på forhold vedrørende det boligområde, hvor de bor.

Iserit A/S arbejder for et være et økonomisk og miljømæssigt bæredygtigt boligselskab, hvor nuværende og kommende generationers behov for boliger til en rimelig husleje søges tilgodeset.

Iserit A/S arbejder for at bidrage til en holdningspåvirkning hos lejerne om at passe bedre på deres boligområder og omgivelser. Samtidig ønsker selskabet at gøre lejerne opmærksom på mulighederne for at spare el, vand og varme. Dette bidrager til en bedre husholdningsøkonomi og et bedre miljø. Øget digitalisering medfører mindre papirforbrug og anvendelse af vedligeholdelseslette facader i nybyggeriet medfører besparelser af ressourcer til vedligeholdelse og hermed en bedre driftøkonomi. Nybyggeri gennemføres med DGNB-certificering.

I Tasiilaq er i 2021 indgået et samarbejde med SUSNOW om et borgerinvolveringsforløb i forbindelse med en bæredygtig renovering af nuværende og byggeri af nye boliger i Tasiilaq.

Via administration af ventelisterne bidrager Iserit A/S bl.a. med informationer om områder med boligman- gel og områder med boligoverskud til en mere optimal allokering af de økonomiske ressourcer til nybyggeriet. Iserit A/S' boliger fordeles efter regler, som er fastsat i lovgivningen. Hermed er der åbenhed om tildelingsprincipperne, som sikrer ens regler for alle.

Iserit A/S er bevidst om, at selskabet via samarbejdet med forskellige håndværkere og leverandører bidrager til at skabe lokale arbejdspladser. Iserit A/S søger - via prækvalifikation - samarbejde med leverandører, som selv løfter et ansvar for samfundet. I samarbejdet ønsker selskabet, at alle deltager i konkurrencen om opgaver på lige vilkår.

Iserit A/S er medlem af CSR-Greenland og håber med medlemskabet - i samarbejde med andre virksomheder - at stå stærkere i relation til løsningen af ovenstående samfundsopgaver.

### Fusionen med Siorarsiorfik - Nuuk City Development A/S

Med fusionen med Siorarsiorfik-Nuuk City Development A/S følger aktiver og passiver på i alt godt 986,9 mio. kr. Aktiverne er primært anlægsaktiver, 468,9 mio. kr. og omsætningsaktiver 518 mio. kr. Passiverne udgøres af egenkapital på i alt 481,5 mio. kr. og gældsforpligtelser (primært realkredit- og bankgæld) på i alt 557,9 mio. kr.

### Vakantboliger

Iserit A/S har i 2022 drevet kommunens vakantboliger og foretaget møblering og afmøblering af møblerede boliger for kommunen. Fra 1. juli 2015 er der indført fuld lejebetaling, hvilket har bidraget til reduktion af kommunens nettoudgifter til driften af dette område.



## **Salg af boliger**

Iserit A/S sælger boliger i områder, hvor der er overskud af udlejningsboliger og dermed udlejningsvanskeligheder. Ligeses 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 2022 gennemført 8 boligsalg, heraf ét i Paamiut, 7 i Nuuk by og bygder, 0 i Tasiilaq by og bygder og 0 i Ittoqqortoormiit.

Indtægterne ved boligsalget geninvesteres i nyt byggeri.

## **Administration af erhvervslejemål for kommunen**

I 2022 har Iserit A/S forestået huslejeopkrævning og betalingsstyring for 7 erhvervslejemål, ligesom selskabet har foretaget lejevarslinger for samme.

## **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.

Trods byggeri af flere boliger har der også i 2022 været mangel på ungdomsboliger ved studiestart. Udover kommunens 23 ungdomsboliger på C.E. Jansensvej i Nuuk råder Iserit A/S over 24 ungdomsboliger på Kujallerpaat samt 23 ungdomsboliger i Norsaq i alt 70 boliger. Af samme grund er igangsat og færdiggjort byggeri af 24 alsidige boliger, som også henvender sig til unge borgere.

## **Vedligeholdelse af kommunens øvrige bygninger i Tasiilaq og Ittoqqortoormiit**

Iserit A/S og Kommuneqarfik Sermersooq samarbejder på østkysten om vedligeholdelse af kommunens forskellige institutionsbygninger. Hermed opnår begge parter en bedre udnyttelse af de fælles (knappe) ressourcer på stedet. Iserit A/S assistance til kommunen omfatter nu også indeklimaundersøgelser (skimmelsvampundersøgelser).

## **Boliger lejet med købsret**

Iserit A/S administrerer de godt 380 boliger, som kommunen har lejet med købsret. Administrationen omfatter alle opgaver forbundet med boligudlejning, herunder huslejeopkrævning. Ligeledes forestår Iserit A/S afregningen af husleje til bygningsejerne. Iserit A/S er med virkning fra 1. januar 2021 indtrådt i 7 lejekontrakter, hvorfor aktiviteten for disse er indregnet i Iserit A/S' regnskab fra 1. januar 2021.

I forbindelse med en konstatering af forkerte registrerede arealer i to ejendomme med i alt 24 boliger, er primo 2023 foretaget en rettelse af både arealer og huslejeniveauet, således at der fra 1. marts 2023 er foretaget en lejenedsættelse, ligesom for meget opkrævet leje er tilbagebetalt til lejere og fraflyttede lejere. Det for meget opkrævede lejebeløb andrager 2 mio. kr. Lejereduktion og tilbagebetaling har ingen regnskabseffekt for Iserit A/S.

## **Særlig vedligeholdelse/reinvestering i udlejningsboligerne**

I årene fra 2006 til 2018 ydede kommunen betydelige midler til vedligeholdelsen af udlejningsboligerne i form af midler til bygdeboliger, midler til udskiftning af større bygningsdele samt særlig driftsstøtte. Samlet har disse midler udgjort et beløb svarende til gennemsnitlige 18% af den samlede husleje. Med denne støtte her det været muligt at kombinere et relativt højt vedligeholdelsesniveau med en relativ lav husleje.



## ISERIT A/S

---

Med overdragelsen af ejerskabet til udlejningsboligerne til Iserit A/S (og Siorarsiorfik - Nuuk City Development A/S (NCD) - signalerede kommunen, at støtten ophørte og, at vedligeholdelsen af boliger fremadret måtte bero på selskabernes egne midler, d.v.s huslejeindtægterne.

For at erstatte de tidligere tilskudsmidler er det derfor besluttet, at flere midler må tilvejebringes ved en mere kostægte huslejeafregning, hvilket også i de kommende år vil medføre generelle huslejeoplysninger.

### **Årets resultat**

Årets resultat er stærkt præget af fusionen med Siorarsiorfik Nuuk City Development A/S (NCD), med Iserit A/S som det fortsættende selskab, idet NCD i 2022 isoleret set havde et underskud på 16,6 mio. kr. mens Iserit A/S isoleret set havde et overskud på 7,1 mio. kr. Dette giver et samlet underskud på 9,4 mio. kr.

Dette resultat er dårligere end budgetteret, hvilket skal ses i sammenhæng med fusionen med NCD og de udfordringer, der særligt i regnskabsåret har været forbundet hermed. Samtidig er det forventningen at med året 2022 afsluttes gennemgangen af de aktiviteter som med fusionen er tilført Iserit A/S. Det er således forventningen, at det fortsættende selskab Iserit A/S fremadrettet kommer meget styrket ud af fusionen.

Selskabet har i 2022 haft en personaleomsætning på 5,4% (2021: 12,1%). Selskabet har kunnet rekruttere alle de nyansatte i Grønland, hvorfor ansættelsesomkostningerne er blevet minimeret. Den relativt lave personaleudskiftning har naturligvis bidraget positivt til målsætningen om optimering af driften.

### **Øvrige omkostninger**

Der har i 2022 været ført en stram styring af selskabets omkostninger.

### **Kapitalberedskabet**

Selskabets egenkapital udgør ved årets afslutning 1038,3 mio. kr. (2021: 566,3 mio. kr.). Aktiverne andrager 1729,5 mio. kr. (2021: 626,5 mio. kr.) incl. de overtagne boligafdelinger. Den kortfristede gæld udgør ved årets afslutning i alt 668,1 mio. kr. (2021: 51,3 mio. kr.). Kommuneqarfik Sermersooq har i maj 2021 godkendt, at Iserit A/S kan optage lån på op til 750 mio. kr. Iserit A/S' kassekredit i BankNordik er i juli 2021 forhøjet til et nyt maksimum på 200 mio. kr. De likvide beholdninger (anfordring) udgør 33,3 mio. kr. Selskabets anlægsinvesteringer for de kommende to år er i størrelsesordenen ca. 300 mio. kr. Selskabets kapitalberedskab incl. kassekredit med maksimum 200 mio. kr. med forventet forhøjelse til 300 mio. kr vurderes at være tilstrækkeligt.

### **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.

Opgaverne inden for boligdrift er bl.a.:

- Føring af ventelister
- Boligtildeling efter de til enhver tid gældende regler herom
- Tildeling af personaleboliger
- Udarbejdelse af budgetter for boligdriften
- Beregning og fastsættelse af husleje i overensstemmelse med



## ISERIT A/S

- gældende lovgivning
- 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
- 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 25,2 mio. kr. mod 24,4 mio. kr. ultimo sidste år. Stigningen skal bl.a ses på baggrund af at effekten af forhøjelsen af depositummet ved nye indflyttere endnu ikke er slået igennem med fuld styrke samt et fortsat omfattende og ressourcekrævende incassoarbejde og tilgangen af nye lejermål.

Der er i 2022 udsendt 3457 rykkerbreve (2021: 3255) samt 1323 ophævelsesbreve (2021: 1099). Antallet af udsættelser er 11 i Nuuk (2021: 6), 4 i Paamiut (2021: 3), 4 i Tasiilaq (2021: 4) og 0 (2021: 3) i Ittoqqortoormiit. Ved årets udgang var to personer placeret i genhusningsbolig.

Det kan således konstateres at på trods af en konsekvent rykkerprocedure og restanceopfølgning er restancerne er steget. Restancerne, målt i forhold til den månedlige huslejetilskrivning, er størst i Paamiut og Ittoqqortoormiit, hvor de svarer til henholdsvis 10,1 og 8,1 månedshuslejer. I Tasiilaq svarer restancen til 4,3 månedshuslejer og i Nuuk til 1,5 månedshuslejer.

### **Forventninger til næste år**

Iserit A/S forventer i 2023 et overskud på knap 425 t.kr. før skat. Anlægsinvesteringerne forventes at andrage 96 mio. kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Efter aftale er 13. februar 2023 alle igangværende og færdige byggerier af diverse institutionsbygninger herunder skole overdraget til Kommuneqarfik Sermersooq for en købesum på i alt 646.463.111 kr. Købesummen er fastsat på grundlag af afholdte byggesagsomkostninger med tillæg af finansieringsomkostninger. Købesummen er medgået til indfrielse af Siorarsiorfik, Nuuk City Development A/S' gældsforpligtelser, og herunder de på selskabets udlejningsboliger hvilende panthæftelser.

Ligeledes er ved aftale af 13. marts 2023 samtlige rettigheder og forpligtelser i henhold til totalentreprise Atuarfik 1C32 overdraget til Kommuneqarfik Sermersooq, som hermed er indtrådt som bygherre og berettiget i henhold til de til byggeriet stillede garantier

På generalforsamling den 15. maj 2023 er besluttet gennemførelse af fusion mellem Iserit A/S som fortsættende selskab og Siorarsiorfik - Nuuk City Development A/S som ophørende selskab jf. fusionsplan underskrevet den 29. juni 2022 og offentliggjort på CVR den 12. juli 2022.

Selvstyret har med ændring af forordningen om leje af boliger ændret praksis, således at lejefastsættelsen for boliger lejet af selskaber, hvor Selvstyret og kommunerne har bestemmende indflydelse, skal ske i overensstemmelse med lejeforordningens § 28 dvs. at renteelementet er begrænset til 1,5 pct. af maksimalt 15.000 kr. Dette har dog ingen indflydelse på huslejefastsættelsen for de lejede boliger, hvor huslejen allerede er kalkuleret på grundlag af § 28.



## ISERIT A/S

---

### **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Iserit A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C (mellem).

Der er pr. 1. januar 2022 foretaget en fusion af Iserit A/S og Siorarsiorfik, Nuuk City Development A/S med Iserit A/S som det fortsættende selskab.

Fusionen har regnskabsretlig virkning fra den 1. januar 2022, og fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter overtagelsesmetoden

Tilgang ved fusionen er udtryk for effekten ved fusionen mellem Iserit A/S og Siorarsiorfik, Nuuk City Development A/S ved indarbejdelse af aktiver og passiver fra sidstnævnte selskab.

I forbindelse med fusionen har ejeren, Kommuneqarfik Sermersooq, besluttet af hjemtage en række anlægsprojekter. Hjemtagelsen sker til bogført værdi og værdien heraf fremgår ved regnskabsposten igangværende arbejder for fremmed regning.

### **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 boligudlejning og administration, teknisk rådgivning og bistand, diverse kontraktsopgaver for kommunen, gebyrer, ejendomsservice m.v.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætning, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).



### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lager-nedskrivninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.





## 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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet ibrugtages. Finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og de totalte budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de indgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger er positiv eller negativ.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkost-



## ISERIT A/S

---

ninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

### **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 A/S' anfordringskonti samt depotbankkonti.

### **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-betalt fakturaer fra selskabets leverandører.

### **Anden gæld**

Omfatter lejerdeposita, acointindbetalinger vedr. leverance 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.



## ISERIT A/S

---

### 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	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning	1	350.398.411	75.816.296
Andre eksterne omkostninger	2	319.616.726	50.867.453
Personaleomkostninger	3	28.709.731	19.862.008
Afskrivninger	4	8.049.447	(9.499.089)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(5.977.493)</b>	<b>14.585.925</b>
Finansielle indtægter	5	4.231	0
Finansielle omkostninger	6	12.413.314	794.081
<b>Resultat før skat</b>		<b>(18.386.576)</b>	<b>13.791.843</b>
Skat af årets resultat	7	(8.949.471)	3.117.869
<b>Årets resultat</b>		<b>(9.437.105)</b>	<b>10.673.974</b>

**ISERIT A/S****BALANCE PR. 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>AKTIVER</b>			
IT-Software		23.611	51.944
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>8</b>	<b>23.611</b>	<b>51.944</b>
Bygninger		1.037.591.129	496.648.328
Andre anlæg		1.717.890	943.578
Materielle aktiver under udførelse		120.669.498	104.657.775
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9</b>	<b>1.159.978.515</b>	<b>602.249.682</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>1.160.002.126</b>	<b>602.301.625</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	<b>10</b>	491.397.984	0
Mellemværender med Kommuneqarfik Sermersooq		31.261.859	9.881.717
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.612.973	5.427.077
Andre tilgodehavender		695.619	152.364
Periodeafgrænsningsposter	<b>11</b>	5.179.451	3.539.776
<b>Tilgodehavender</b>		<b>536.147.887</b>	<b>19.000.933</b>
Likvide beholdninger		33.316.736	5.159.761
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>569.464.623</b>	<b>24.160.694</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>1.729.466.749</b>	<b>626.462.318</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital	<b>15</b>	338.000.000	338.000.000
Overført resultat		700.348.916	228.261.996
<b>Egenkapital</b>		<b>1.038.348.916</b>	<b>566.261.996</b>
Udskudt skat	<b>12</b>	0	8.949.471
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>8.949.471</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Ansvarlig lånekapital		23.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.000.000</b>	<b>0</b>
Bankgæld		295.987.004	0
Gæld til realkreditinstitutter		272.255.064	0
Leverandørgæld		42.565.815	16.465.056
Anden gæld		50.533.139	21.107.412
Periodeafgrænsningsposter	<b>13</b>	6.776.809	7.080.167
Gæld til Siorarsiorfik - Nuuk City Development A/S (NCD)		0	6.598.215
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>668.117.831</b>	<b>51.250.850</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>691.117.831</b>	<b>51.250.850</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>1.729.466.749</b>	<b>626.462.318</b>



ISERIT A/S

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Saldo 01.01.2022	338.000.000	228.261.996	566.261.996
Tilgang (NCD)	0	481.524.024	481.524.024
Årets resultat		(9.437.105)	(9.437.105)
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>338.000.000</b>	<b>700.348.916</b>	<b>1.038.348.916</b>



## ISERIT A/S

## PENGESTRØMSOPGØRELSE PR. 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsresultat		(5.977.493)	14.585.925
Afskrivninger	4	8.049.447	(9.499.089)
Ændringer i driftskapital	14	(74.010.464)	17.508.219
Pengestrømme vedrørende drift		<u>(71.938.510)</u>	<u>22.595.055</u>
Køb af materielle og immaterielle anlægsaktiver		(106.882.910)	(92.624.156)
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>10.065.796</u>	<u>21.184.919</u>
Pengestrømme vedrørende investeringer		<u>(96.817.114)</u>	<u>(71.439.237)</u>
Låneoptagelse i året		3.000.000	0
Afdrag i året		(8.488.440)	0
Renter		<u>(12.409.081)</u>	<u>(794.081)</u>
Pengestrømme vedr. finansiering		<u>(17.897.521)</u>	<u>(794.081)</u>
Ændring i likvider		(186.653.145)	(49.638.265)
Likvide beholdninger 1. januar		5.159.761	54.798.024
Tilgang ved fusion		<u>(81.176.883)</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger 31. december		<u>(262.670.267)</u>	<u>5.159.761</u>



## ISERIT A/S

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Indtægter udlejning (egne boliger)	93.345.490	45.564.284
Indtægter udlejning (lejede boliger)	22.003.591	20.832.826
Indtægtsførsel af igangværende arbejder	230.215.050	0
Administration boligafdelinger	1.093.176	5.645.550
Administration personaleboliger	296.125	292.875
Administration erhvervslejemål	14.700	14.000
Administration af vaskeri	10.000	40.000
Administration af kollegieboliger	128.000	128.000
Diverse gebyrer	2.261.421	1.969.854
Øvrig Administration	1.007.233	1.086.357
Teknisk rådgivning og bistand	23.625	242.550
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>350.398.411</b>	<b>75.816.296</b>
<b>2 Andre eksterne omkostninger</b>		
Administrationsomkostninger	8.890.235	7.125.961
Revision	235.000	235.000
Bygningsdrift	79.567.355	43.065.402
Projektomkostninger	299.363	0
Biler og transport	409.723	441.089
Vareforbrug	230.215.050	0
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>319.616.726</b>	<b>50.867.453</b>
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelse og mødeudgifter	466.223	436.836
Gager og lønninger	23.715.184	16.261.516
Pensioner	2.151.835	1.470.533
Andre omkostninger til social sikring	234.106	14.626
Øvrige personaleomkostninger	2.142.383	1.678.497
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>28.709.731</b>	<b>19.862.008</b>
Gennemsnitligt antal medarbejdere:	40	33
Vederlag for bestyrelse og direktion:	2.186.100	2.039.716
<b>4 Afskrivninger</b>		
IT-software	28.333	80.311
Bygninger	15.556.928	7.469.921
Andre anlæg	329.764	439.610
Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver	(7.865.578)	(17.488.932)
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>8.049.447</b>	<b>(9.499.089)</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter	4.231	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>4.231</b>	<b>0</b>



**ISERIT A/S**

	2022 kr.	2021 kr.	
<b>6 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger	12.413.314	794.081	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>12.413.314</b>	<b>794.081</b>	
<b>7 Årets skat</b>			
Aktuel skat	0	0	
Ændring af udskudt skat	(8.949.471)	3.447.960	
Effekt af ændret skatteprocent	0	(330.091)	
<b>Årets skat i alt</b>	<b>(8.949.471)</b>	<b>3.117.869</b>	
<b>8 Immaterielle anlægsaktiver</b>			
		IT- software	
Kostpris 1. januar 2022		3.438.914	
Tilgang		0	
Kostpris 31. december 2022		3.438.914	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2022		3.386.970	
Afskrivninger		28.334	
Ned- og afskrivninger 31. december 2022		3.415.303	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. December 2022</b>		<b>23.611</b>	
Afskrives over		<b>3 år</b>	
<b>9 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Bygninger	Andre anlæg	Materielle aktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2022	524.984.460	5.242.367	104.657.775
Tilgang	89.844.646	1.026.542	93.659.551
Tilgang ved fusion	468.718.501	144.333	0
Afgang	(2.133.418)	(129.500)	(77.647.829)
Kostpris 31. december 2022	1.081.414.189	6.283.742	120.669.498
Ned- og afskrivninger 1. januar 2022	28.336.132	4.298.789	0
Afskrivninger	15.486.928	329.764	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(62.700)	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2022	43.823.061	4.565.852	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. December 2022</b>	<b>1.037.591.129</b>	<b>1.717.890</b>	<b>120.669.498</b>
Afskrives over	20 - 50 år	3 - 5 år	

**ISERIT A/S**

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>10 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder for fremmed regning	780.191.347	0
Foretagne acontofaktureringer	(300.380.836)	0
Overførte forpligtelser	11.587.474	0
	<u>491.397.984</u>	<u>0</u>
<p>Selskabets igangværende arbejder for fremmed regning består af projekter udført på vegne af selskabets eneaktionær Kommuneqarfik Sermersooq</p>		
<b>11 Periodeafgrænsning - aktiver</b>		
IT-indkøb	464.283	337.190
Forudbetalte rejseudgifter	30.119	30.121
Abonnementer	3.833	21.833
Afgifter	72.490	23.734
Forudbetalt husleje	4.478.784	3.126.898
Diverse materialer	73.556	0
	<u>5.123.066</u>	<u>3.539.776</u>
<b>12 Udskudt skat</b>		
Primo	8.949.471	5.831.602
Indregnet i resultatopgørelsen	(8.949.471)	3.447.960
Effekt af ændret skatteprocent (indregnet i resultatopgørelsen)	0	(330.091)
Ultimo	<u>0</u>	<u>8.949.471</u>
<b>13 Periodeafgrænsning - passiver</b>		
Mellemregning med varmeafdelinger	6.352.758	6.656.117
Honorar for varmeregnskaber	197.633	197.633
Honorar for vandregnskaber	226.417	226.417
	<u>6.776.809</u>	<u>7.080.167</u>
<b>14 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	(60.380.776)	2.091.462
Ændring i kortfristet gæld	(13.626.688)	15.416.757
	<u>(74.010.464)</u>	<u>17.508.219</u>
Tilgang ved fusion:		
Arbejdskapital	(394.511.577)	0
Anlæg	(468.932.834)	0
Egenkapital	481.524.024	0
Langfristet gæld	300.743.504	0
Likvide beholdninger	<u>(81.176.883)</u>	<u>0</u>
<b>15 Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen består af 338.000 stk. aktier à 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser		kr.
Ændringer i aktiekapitalen		
Aktiekapital 01.01.2017		5.000.000
Kapitaludvidelse pr. 11.05.2018		50.000.000
Kapitaludvidelse pr. 25.04.2019		220.000.000
Kapitaludvidelse pr. 02.12.2019		63.000.000
Aktiekapital 31.12.2022		<u>338.000.000</u>

Ændringen i aktiekapitalen pr. 25. april 2019 sker ved apportindsud af udlejningsboliger til en samlet værdi af 224.000.000 kr. der berigtiges ved udstedelse af aktier, nom. 220.000.000 á kurs 100 i alt 220.000.000 kr.

Ændringen i aktiekapitalen pr. 2. december 2019 sker ved apportindsud af udlejningsboliger til en samlet værdi af 64.000.000 kr. der berigtiges ved udstedelse af aktier, nom. 63.000.000 á kurs 100 i alt 63.000.000 kr.



**16 Transaktioner med nærtstående parter**

Kun transaktioner med nærtstående parter, som ikke er på markedsmæssige vilkår, præsenteres i årsrapporten. Der har i regnskabsåret ikke været sådanne transaktioner.

**17 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Kommuneqarfik Sermersooq - Kuussuaq 2, Postboks 1005, 3900 Nuuk, Grønland (Eneejer).

**18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kreditfacilitet er deponeret ejerpantebrev nom. 100.000 t.kr i bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte bygninger udgør 229.054 t.kr.

**19 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtigelser**

Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i 2027-2029 udgør i alt 118.081.567 DKK. Der er tale om 7 lejekontrakter omfattende 145 boliger, som er videreudlejet til boligformål

	2022 kr.	2021 kr.
<b>20 Resultatdisponering</b>		
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	(9.437.105)	10.673.974
	<b>(9.437.105)</b>	<b>10.673.974</b>