

ISERIT

ÅRSRAPPORT 2017

(01.01.2017-31.12.2017) · CVR nr: 12227353



NUUK

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2018

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Organisationsoversigt	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Hoved- og nøgletaloversigt	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17



© ISERIT A/S, April 2018

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

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR nr. 12227353

Stiftet den 11/4 2005

Hjemstedskommune: Kommuneqarfik Sermersooq

Bestyrelse

Peter Wistoft, formand
Inaluk Brandt
Mike Høegh
Peter Oluf Meyer
Najānguak Johansen

Direktion

Torben Kortegaard, direktør

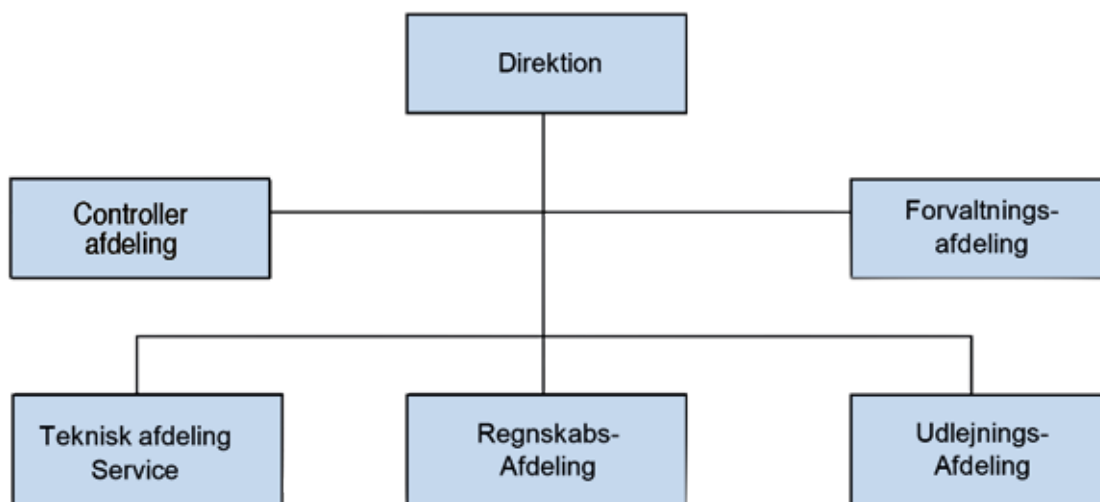
Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den
11. maj 2018 kl. 12.00
i byrådsalen, Kommuneqarfik Sermersooq

Organisationsoversigt



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

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 15. marts 2018

Direktion



Torben Kortegård
Direktør

Bestyrelse



Peter Wistoft,
Formand



Inaluk Brandt



Peter Oluf Meyer



Mike Høegh



Najanguak Johansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionæren i Iserit A/S

Vi har revideret årsrapporten for Iserit A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 årsrap-

porten. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, herunder om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nuuk, den 15. marts 2018.

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Bech
statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

	2017 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Resultat					
Nettoomsætning	18.810	18.920	15.908	16.090	15.650
Driftsresultat	555	1.368	1.516	1.553	630
Resultat af finansielle poster	4	(337)	137	64	87
Resultat af ordinær drift	560	1.031	1.654	1.617	717
Ekstraordinære omkostninger	0	0	0	0	0
Årets resultat	369	703	1.128	1.103	489
Balance					
Anlægsaktiver	24.099	17.520	11.729	11.556	12.478
Omsætningsaktiver	8.472	14.656	10.173	7.336	6.273
Aktiver i alt	32.571	32.176	21.902	18.892	18.750
Aktiekapital	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Egenkapital	12.765	12.396	11.693	10.565	9.462
Langfristede gældsforpligtelser	10.000	0	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	8.863	19.028	9.670	7.488	8.634
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	3.760	(3.267)	858	6.444	(1.928)
- investeringsaktivitet	(7.114)	(6.333)	(622)	0	(343)
- finansieringsaktivitet (kapitalforvaltning)	40	12.715	(316)	(8.047)	187
Årets forskydning i likvider	(3.314)	3.115	(81)	(1.603)	(2.085)
Nøgletal i procent					
Overskudsgrad	2,0	3,7	7,1	6,9	3,1
Afkastningsgrad	1,1	2,2	5,1	5,8	2,6
Likviditetsgrad	95,6	77,0	105,2	98,0	72,7
Soliditet	39,2	38,5	53,4	55,9	50,5



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
- Administration af ungdomsboliger
- Formidling af salg af boliger for kommunen
- Omdannelse af udlejningsboliger til ejerboliger
- Administration af erhvervslejemål for kommunen
- Drift af fællesvaskerier
- Særlig vedligeholdelse/reinvestering i kommunale udlejningsboliger herunder anvendelse af midler fra kommunens bygdepulje
- Vedligeholdelse af kommunens øvrige bygninger (facility management).
- Konsulentbistand for kommunen på boligområdet
- Kapitalforvaltning for de kommunale boligafdelinger
- Bygherrerådgivning ved opførelse af nye boliger

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

Selskabet har i sin prispolitik omkring administrationsvederlagets størrelse, ventelistegebyrer og honorarer for gennemførelse af tekniske opgaver, ønsket at være markedets billigste udbyder af boligadministrative ydelser. Ligesom det er selskabets mål også at være markedsførende på kvaliteten af de leverede ydelser.

Iserit A/S har i året administreret ca. 2080 boliger fordelt på 12 boligafdelinger. Boligerne er fordelt med godt 1.462 i Nuuk, ca. 115 i Paamiut, ca. 419 i Tasiilaq og ca. 84 i Ittoqqortoormiit.

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

Opgaverne i 2017

Selskabet har kontorer i henholdsvis Nuuk, Paamiut og Tasiilaq. På kontoret i Nuuk er der ansat 20 medarbejdere, mens der i Paamiut er ansat en boligrådgiver og en inspektør. I Tasiilaq er der ansat en boligrådgiver, to inspektører og to ejendomsservicemedarbejdere.

Hovedstadsstrategien har en forventning om at Nuuk i år 2030 har 30.000 indbyggere. Med det nuværende indbyggertal på 17.000 og lange ventelister vil realiseringen af dette kræve et meget omfattende nybyggeri.

I februar 2017 præsenterede Kommuneqarfik Sermersooq et projekt med en helt ny bydel, Siorarsiorfik, som skal rumme 1600 nye boliger, hvoraf ca. hver fjerde skal være almene boliger. Projektet vil være et væsentligt element i tiltagene for at imødekomme bolig manglen.

I 2017 er antallet af administrerede boliger steget. I februar 2017 blev 20 boliger beliggende i den nye Brugseni-bygning i Qingorput i Nuussuaq ibrugtaget og i september 2017 blev 23 nye ungdomsboliger i Qingorput ibrugtaget. Bygningen Igimaq 3 som blev lejet med forkøbsret i 2016 blev 1. januar 2017 købt af kommunen. Kommunen har i slutningen af 2016 underskrevet lejekontrakt med købsret af 58 boliger som forventes opført på Kissarneq-qortuunnguaq (i et samlet projekt på 2 x 58 boliger). Ligeledes er der underskrevet en lejekontrakt på boligårn 1 med 66 boliger i Sarfarsuit-centeret under opførelse.

Iserit A/S har i 2017 fortsat formidlingen af projekter hvor kommunen ved leje med forkøbsret kan fremskaffe flere boliger i Nuuk/Nuussuaq. Det drejer sig om op til 36 udlejningsboliger i 3 blokke i lokalplan-område 4A2 Taqissorfik som forventes færdigbygget 1. december 2018, 1. maj 2019 og 1. december 2019. I december 2017 blev den sidste af i alt 23 lejede boliger i Eqalugalinnuguit overtaget. Flere projektforslag er modtaget og er under overvejelse.

Efter ønske fra kommunen har Iserit A/S fået udarbejdet programoplæg vedr. evt. renovering af Blok B, med forslag til renovering af blokkens 18 boliger for et budget på 11 mio. kr. (11.500 kr. pr. kvm.), samt blokkene M-N-O (i alt 66 boliger) for et budget på godt 68 mio. kr. (13.700 kr. pr. kvm.)

I 2017 færdiggjordes Selvstyrets sektorplaner for Nuuk, Nuussuaq og Paamiut. Af planen for Paamiut fremgår at der er 377 boliger, hvoraf 125 anbefales saneret. Vedligeholdelseefterslæbet for de 377 boliger er godt 47 mio. kr. Efterslæbet for de 252 boliger som ikke anbefales saneret er 23 mio. kr. Vedligeholdelseefterslæbet for Selvstyrets godt 800 boliger i Nuussuaq er opgjort til i alt 103 mio. I Nuuk by er udgifterne grundet vedligeholdelseefterslæbet på de i alt 1.155 boliger opgjort til 556 mio. kr. hvoraf en del anbefales anvendt til saneringer

Indeklimaproblemer, herunder problemer med skimmel-svamp i boligerne er et voksende problem, som Iserit A/S vil fokusere endnu mere på. Problemerne skyldes at boligerne er blevet bedre isolerede hvilket stiller krav til lejernes korrekte anvendelse af lejemålet, herunder at sørge for udluftning. Der laves nu en kontrol af indeklimaet inden lejernes indflytning i lejemålet således at der er sik-

kerhed for at der ikke er problemer ved indflytningen. Desuden orienteres lejerne ved indflytningen om korrekt anvendelse af lejemålet.

På baggrund af en vurdering af Iserit A/S's placering i samfundet har Iserit A/S i april 2017 indmeldt sig i CSR-Greenland.

Fremtiden

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

Med udsigt til en meget stor vækst i antallet af udlejningsboliger vil Iserit A/S fremadrettet øge sit fokus på selskabets kerneaktivitet - boligadministration.

Som et led i forberedelserne til at kunne administrere flere boliger i Nuuk har Iserit A/S i oktober 2017 besluttet at udvide kontoret i Nuuk. En optimal mulighed herfor bød sig da Kalifornia Aps, som har kontorer i samme bygning som Iserit A/S besluttede sig for at sælge. Med tilgangen af dette kontorareal på godt 300 kvm. har Iserit sikret sig plads til de kommende års vækst i personalet. De nye kontorarealer er ibrugtaget 1. januar 2018.

I forbindelse med vækstplanerne og tilgangen af mere kontorareal har Kommuneqarfik Sermersooq tilført Iserit A/S mere kapital i form af ansvarlig lånekapital på kr. 10 mio. Tilførslen er sket pr. 1. november 2017. Ligeledes vil kommunens beslutning den 21. november 2017 om at indskyde otte boligafdelinger som apportindskud styrke Iserit A/S kapitalgrundlag væsentligt.

Iserit A/S har fortsat fokus på kundeservice. I forsettelse af den lejerundersøgelse som blev foretaget i september 2016, gennemførtes i foråret 2017 endnu en lejertilfredshedsundersøgelse. Den viste fortsat et billede af Iserit A/S som en virksomhed, der overvejende har tilfredse lejere og hvor der ikke er markante udfordringer. På områder, hvor der er forbedringsmuligheder, er der iværksat tiltag.

Det er fortsat selskabets vurdering, at det for alle lejere i kommunen vil være en fordel at alle offentlige udlejningsboliger i Kommuneqarfik Sermersooq overdrages til kommunen og at der etableres en enstrengt boligadministration.

Efter valget den 4. april 2017 er der dannet en koalition i hovedstadskommunen som på boligområdet bl.a. vil arbejde for forhandlinger med Selvstyret om overtagelse af Selvstyrets boliger i Paamiut og dernæst i Nuuk.

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"*.

I maj 2016 sendtes fra Finansdepartementet udkast til Inatsisartutlov om kommunale boligejendomsselskaber med ikrafttræden fra 1. januar 2017. Lovforslaget åbnede for at kommunale boligejendomsselskaber udover administration også kan eje boliger og varetage opførelsen af nye udlejningsboliger.

Loven giver også kommunerne adgang til at overdrage deres udlejningsboliger til deres boligselskaber samt til at Selvstyret overdrager sine udlejningsboliger til kommunerne. Loven afspejler de ønsker som både Kommuneqarfik Sermersooq og Iserit A/S har fremsat samt til realisering af de tanker som fremkom i forbindelse med kommunalreformen i 2009. Desværre blev lovforslaget ikke vedtaget i 2016. Den 30. juni 2017 blev lovforslaget sendt i høring nr. 2 (i opdateret version) til ikrafttræden 1. januar 2018. Lovforslaget var dog ikke på dagsordenen på efterårs-samlingen.

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

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

1.1. Vakantboliger

Iserit A/S har i 2017 drevet kommunens vakantboliger og foretaget møblering og afmøblering af møblerede boliger for kommunen.

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

1.2. Salg af boliger 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 belig-

gende i en ejerforening eller er et saneringsmoden enkelteller dobbelthus.

Der er i løbet af 2017 solgt 11 boliger for kommunen, heraf fire i Arsuk, tre i Tasiilaq, en i Ittoqqortoormiit, en i Kapisillit og to i Kang Skicenter.

1.3. Omdannelse af udlejningsboliger til andelsboliger

Der har ikke været gennemført omdannelser til andelsboliger i 2017.

1.4. Administration af erhvervslejemål for kommunen

I 2017 har Iserit A/S forestået huslejeopkrævning og betalingsstyring for 6 erhvervslejemål, ligesom selskabet har foretaget lejevarslinger for samme.

1.5. Drift af fællesvaskerier

Iserit A/S har i 2017 drevet et fællesvaskeri for kommunen.

1.6 Administration af ungdomsboliger

Fra 1. august 2014 har Iserit A/S varetaget det meste af administrationen af kommunens ungdomsboliger i Nuuk herunder opgaverne med udarbejdelse af lejekontrakter, opkrævning og betalingsregistrering samt udførelse af ind- og fraflytning og vedligeholdelse.

1.7. Planlagt periodisk vedligeholdelse (facility management) af kommunens øvrige bygninger

Fra 1. september 2015 har Iserit A/S haft opgaven med facility management af kommunens øvrige bygninger herunder administrationbygninger, væresteder, familiecentre, børnehjem, alderdoms- og plejehjem, ældrekollekti-

ver, krisecentre, daginstitutioner, folkeskoler, fritidsklubber, skolepasning og idræts- og svømmehaller. Det drejede sig ved overtagelsen om ca. 350 bygninger i alle kommunens byer og bygder med et samlet areal på ca. 136.000 kvadratmeter. Efterfølgende frem til slutningen af 2017 er det samlede areal under aftalen steget til knap 150.000 kvadratmeter.

1.8. Særlig vedligeholdelse/reinvestering i de kommunale udlejningsboliger

I 2017 er afsat i alt 8 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse i boligafdelingerne på baggrund af en kommunal bevilling. Kommunen har ligeledes bevilget 2,17 mio. kr. i bygdemidler til forbedringer af udlejningsboliger i bygderne. I alt udgør disse bevillinger et tilskud svarende til 13 procent af den samlede huslejeopkrævning i boligafdelingerne i alle kommunens boligafdelinger. Uden disse tilskud skulle huslejen, såfremt forbedringerne skulle udføres, stige tilsvarende.

Kommuneqarfiik Sermersooq bevilgede også for 2017 ekstra 2 mio. kr. til forbedringer af de almene udlejningsboliger i Ittoqqortoormiit og anmodede Iserit A/S om at gennemføre dette arbejde på grundlag af forslag udarbejdet af Iserit A/S.

I boligafdelingerne er der brugt 10,9 mio. kr. på almindelig vedligeholdelse og 17 mio. kr. på planlagt periodisk vedligeholdelse, baseret de udarbejdede vedligeholdelsesplaner for afdelingerne.

Selvstyret har i 2017 ydet 1 mio. kr. til renoveringsopgaver i de boliger på østkysten som 1. januar 2016 blev overdraget til kommunen. Der er således særligt i Tasiilaq og Ittoqqortoormiit sket et betydeligt løft i boligstandarden.

1.9. Kapitalforvaltning for de kommunale boligafdelinger

De opsparede midler er, i takt med at de er blevet frigjort fra placering i obligationer, blevet overført til anfordringsbankkontoen hvor der ved årets afslutning er placeret ca. 4,4 mio. kr.

Herefter er obligationsbeholdningen i året blevet nedbragt fra 0,41 mio. kr. til 0,17 mio. kr. Ved denne omlægning er kapitalforvaltningen mindre risikoesponeret ved kursfald på obligationsmarkedet.

I april 2017 udløb den 3-årige aftalekonto i BankNordik som hidtil har givet 1,75 % i rente p.a. på de placerede 30 mio. kr. Desværre kunne midlerne ikke genplaceres på samme gunstige vilkår. Iserit A/S besluttede i 2016 som følge af den meget lave forrentning af midlerne i den fælles kapitalforvaltning, sammenholdt med den minimumsrente som boligafdelingerne får jfr. lovgivningen, at opgive den fælles kapitalforvaltning med virkning fra 2017. Herefter er boligafdelingernes opsparede midler placeret på opdelte bankkonti for hver boligafdeling.

Boligafdelingerne har i alt 40,4 mio. kr. i aftaleindsud i Grønlandsbanken og 29,9 mio. kr. i aftaleindsud i BankNordik og hermed en samlet bankopsparing på 70,3 mio. kr. Ultimo 2017 udgør den samlede mellemregningsaldo med boligafdelingerne 0,9 mio.kr. i boligafdelingernes favør. (2016 11,6 mio. kr. i boligafdelingernes favør).

2. Årets resultat

I 2017, der er selskabets tolvte fulde driftsår, fik selskabet et overskud på 560 t.kr. før skat (2016: 1.031 t.kr.), hvilket må betegnes som særdeles tilfredsstillende og betydeligt bedre end budgetteret. 2018 bliver 13. år i træk uden stigninger i administrationsbidraget. Hovedparten af selskabets omkostninger er personalerelateret.

Selskabet har i 2017 haft en personaleomsætning på 7,4% (2016: 7,7 %). Selskabet har kunnet rekruttere alle de nyansatte i Grønland, hvorfor ansættelsesomkostningerne er blevet minimeret. Den lave personaleudskiftning har naturligvis bidraget positivt til målsætningen om optimering af driften.

Øvrige omkostninger

Der har i 2017 været ført en stram styring af selskabets omkostninger.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital udgør ved årets afslutning 12,8 mio. kr. (2016: 12,4 mio.kr.). Derudover er der en samlet lånekapital på 10 mio. kr. således at den samlede ansvarlige kapital er på 22,8 mio. kr. Aktiverne andrager 32,6 mio. kr. (2016: 32,2 mio. kr.). Den kortfristede gæld udgør ved årets afslutning i alt 8,9 mio. kr.(2016: 19 mio. kr.).

De likvide beholdninger (anfordring) udgør 4,4 mio. kr. Selskabets anlægsinvesteringer for de kommende to år er i størrelsesordenen ca. 600 t.kr. Selskabets kapitalberedskab vurderes at være tilstrækkeligt.



3. Boligafdelinger

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

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

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

Hovedopgaverne inden for boligdrift er bl.a.:

- Føring af ventelister
- Boligtildeling efter de til enhver tid gældende regler herom
- Tildeling af personaleboliger
- Indgåelse af lejekontrakter på vegne af kommunen
- Administration af afdragsordninger vedr. depositum
- Opkrævning af husleje og depositum
- Teknisk drift og 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 22,6 mio. kr. mod 21,8 ultimo sidste år.

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

Der er i 2017 udsendt 3463 rykkerbreve samt 1962 ophævelsesbreve. Antallet af gennemførte udsættelser er 20 i Nuuk, 6 i Paamiut, 13 i Tasiilaq og 4 i Ittoqqortoormiit. Ved årets udgang er 2 personer placeret i genhusningsboliger efter udsættelse.

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

Iserit A/S har fra Boligklagenævnet i 2017 ikke modtaget nogen afgørelser på sager, og Boligklagenævnet har afvist behandling af 3 sager, da det ligger udenfor Boligklagenævnets kompetenceområde. Iserit A/S afventer fortsat afgørelse i en sag fra Boligklagenævnet startet op i maj 2016.

Iserit A/S har i 2017 behandlet 192 beboerklager (støj, larm, ulovligt hold af husdyr mv.). Heraf var 119 klager godkendt til videre sagsbehandling og 73 opfyldte ikke betingelserne for videre sagsbehandling. Af de 192 klager var der fire klager over selskabets afgørelser, sagsbehandling mv.

Forventninger til næste år

Iserit A/S forventer i 2018 et overskud på 308 t.kr. før skat. Anlægsinvesteringerne forventes at andrage 300 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Omregning af fremmed valuta

Alle transaktioner gennemføres i danske kroner.



RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

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

Ekstraordinære poster

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

Skat

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

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

BALANCEN

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver, omfatter køb af bygninger, IT-software, biler, IT-hardware 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 aktivets indtil det tidspunkt, hvor aktivet ibrugtages. Finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter 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	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	18.809.980	18.920.344
Andre driftsindtægter	2	589.395	559.315
Personaleomkostninger	3	13.871.924	13.258.411
Andre eksterne omkostninger	4	4.437.231	4.311.587
Afskrivninger	5	534.938	541.528
Driftsresultat		555.281	1.368.133
Finansielle indtægter	6	20.671	753.407
Finansielle omkostninger	7	16.359	1.090.210
Resultat før skat		559.593	1.031.330
Skat af årets resultat	8	191.034	327.942
Årets resultat		368.559	703.388
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		368.559	703.388
		368.559	703.388



Balance pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
AKTIVER			
IT-Software		196.679	225.968
Immaterielle anlægsaktiver	9	196.679	225.968
Inventar		145.389	2.785
Automobiler		340.417	385.005
IT-anlæg		156.125	263.110
Bygninger		16.510.014	16.643.110
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		6.750.000	0
Materielle anlægsaktiver	10	23.901.944	17.294.010
ANLÆGSAKTIVER		24.098.623	17.519.977
Mellemværender med Kommuneqarfik Sermersooq		3.648.957	6.671.682
Andre tilgodehavender		2.500	159.218
Periodeafgrænsningsposter		424.684	115.002
Tilgodehavender		4.076.141	6.945.903
Bankindestående		4.396.076	7.709.622
OMSÆTNINGSAKTIVER		8.472.217	14.655.524
AKTIVER		32.570.840	32.175.502
PASSIVER			
Aktiekapital	14	5.000.000	5.000.000
Overført resultat, tidligere år		7.396.232	6.692.844
Overført resultat, indeværende år		368.559	703.388
Egenkapital		12.764.791	12.396.232
Udskudt skat	12	942.790	751.754
Hensatte forpligtelser		942.790	751.754
Ansvarlig lånekapital	15	10.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		10.000.000	0
Leverandørgæld		186.244	208.736
Skyldig selskabsskat		0	114.544
Anden gæld		2.854.412	2.922.107
Periodeafgrænsningsposter		424.050	424.050
Mellemregning med boligafdelinger	11	886.352	11.631.958
Mellemregning med varmeafdelinger		4.512.202	3.726.120
Kortfristede gældsforpligtelser		8.863.260	19.027.516
GÆLDSFORPLIGTELSE		18.863.260	19.027.516
PASSIVER		32.570.840	32.175.502
Aktionærforhold	16		

Pengestrømsopgørelse pr. 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Driftsresultat		555.281	1.368.133
Afskrivninger	5	534.938	541.528
Ændringer i driftskapital	13	2.665.030	(4.839.412)
		3.755.250	(2.929.751)
Modtagne finansielle indtægter		20.671	753.407
Betalte finansielle omkostninger		(16.359)	(1.090.210)
Pengestrømme vedrørende drift		3.759.562	(3.266.555)
Køb af materielle anlægsaktiver		(7.113.584)	(6.504.746)
Salg af materielle anlægsaktiver		0	172.000
Pengestrømme vedrørende investeringer		(7.113.584)	(6.332.746)
Optagelse af ansvarligt lån		10.000.000	0
Ændring i mellemregning med boligafdelinger		(10.745.606)	14.399.193
Ændring i mellemregning med varmeafdelinger		786.082	(1.684.587)
Pengestrømme vedr. finansiering		40.476	12.714.606
Ændring i likvider		(3.313.547)	3.115.305
Likvide beholdninger 1. januar		7.709.622	4.594.317
Likvide beholdninger 31. december		4.396.076	7.709.622



Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1 Nettoomsætning		
Administration boligafdelinger	9.333.742	9.047.624
Administration personaleboliger	220.000	217.674
Administration erhvervslejemål	10.500	11.550
Administration af vaskeri	40.000	40.000
Administration af kollegieboliger	128.000	128.000
Ejendomsserviceydelse	1.611.426	1.232.663
Diverse gebyrer	1.958.184	2.030.837
Øvrig Administration	1.125.950	1.359.319
Teknisk rådgivning og bistand	4.382.179	4.852.678
Nettoomsætning i alt	18.809.980	18.920.344
2 Andre driftsindtægter		
Huslejeindtægt på Issortarfimmut	345.579	335.817
Huslejeindtægt på Manngua	243.816	223.498
Andre driftsindtægter i alt	589.395	559.315
3 Personaleomkostninger		
Bestyrelse og mødeudgifter	220.298	219.513
Gager og lønninger	11.501.609	10.598.694
Pensioner	1.074.133	978.920
Øvrige personaleomkostninger	1.075.885	1.461.283
Personaleomkostninger i alt	13.871.924	13.258.411
Gennemsnitligt antal medarbejdere:	27	24
Der er etableret incitamentsprogram for selskabets ledelse		
4 Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	2.986.050	2.844.877
Revision	124.500	77.800
Bygningsdrift	891.516	1.000.881
Biler og transport	435.165	388.030
Andre eksterne omkostninger i alt	4.437.231	4.311.587
5 Afskrivninger		
IT-software	144.289	118.734
Inventar	23.076	47.537
Automobiler	44.588	62.933
IT-anlæg	150.516	167.296
Bygninger	172.470	170.027
Fortjeneste/tab ved salg af anlægsaktiver	0	-25.000
Afskrivninger i alt	534.938	541.528
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter	20.671	753.354
Forrentning mellemregning boligafdelinger	0	53
Finansielle indtægter i alt	20.671	753.407

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
7 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	11.200	0
Realiserede tab på værdipapirer	1.927	2.854
Urealiserede tab på værdipapirer	3.232	21.623
Forrentning mellemregning boligafdelinger	0	1.065.733
Finansielle omkostninger i alt	16.359	1.090.210
8 Årets skat		
Aktuel skat	0	114.544
Ændring af udskudt skat	191.034	213.398
Årets skat i alt	191.034	327.942
9 Immaterielle anlægsaktiver		IT- software
Kostpris 1. januar 2017		3.052.980
Tilgang		115.000
Kostpris 31. december 2017		3.167.980
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2017		2.827.012
Afskrivninger		144.289
Ned- og afskrivninger 31. december 2017		2.971.301
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2017		196.679
Afskrives over		3 år



Noter

10 Materielle anlægsaktiver

	Inventar	Auto mobiler	IT-anlæg
Kostpris 1. januar 2017	947.484	1.556.958	1.477.861
Tilgang	165.680	0	43.530
Kostpris 31. december 2017	1.113.163	1.556.958	1.521.391
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2017	944.698	1.171.953	1.214.751
Afskrivninger	23.076	44.588	150.516
Ned- og afskrivninger 31. december 2017	967.774	1.216.541	1.365.267
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2017	145.389	340.417	156.125
Afskrives over	5 år	5 år	3 år
		Bygninger	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2017		17.240.456	0
Tilgang		39.374	6.750.000
Kostpris 31. december 2017		17.279.831	6.750.000
Ned- og afskrivninger 1. Januar 2017		597.346	0
Afskrivninger		172.470	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2017		769.817	0
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2017		16.510.014	6.750.000
Afskrives over		50 år	
		2017 kr.	2016 kr.
11 Mellemværende med boligafdelinger			
Kapitalforvaltning			
Værdipapirer		174.534	413.312
Bankdepot		0	70.435.690
Periodiserede renter		1.686	1.443.821
		176.220	72.292.823
Mellemregninger med boligafdelinger		1.062.572	83.924.781
Mellemværende med boligafdelinger ialt		(886.352)	(11.631.958)
12 Udskudt skat			
Anlægsaktiver		(278.987)	(150.803)
Ejendomme		3.243.736	2.514.809
Beregningsgrundlag		2.964.749	2.364.006
Udskudt skat, 31,8%		942.790	751.754

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	2.869.762	(4.961.889)
Ændring i leverandører og anden gæld	(204.732)	122.477
	2.665.030	(4.839.412)

14 Aktiekapital

Aktiekapitalen består af 5.000 stk. aktier à 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen	
Aktiekapital 11.04.2005	500.000
Tilgang 2006, apportindskud	2.000.000
Tilgang 2008, forøgelse af aktiekapitalen	2.500.000
Aktiekapital 31.12.2017	5.000.000

15 Ansvarlig lånekapital

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

16 Aktionærforhold

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

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



PAAMIUT