



INI A/S
Postbox 1020
3911 Sisimiut
Tlf. +299 70 10 00
www.ini.gl

CVR. nr. 17 14 80 87

INI A/S

**ÅRSRAPPORT
2018**

1. januar – 31. december

Udarbejdet den 9. april 2019

DIRIGENT:

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	1
Selskabsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Organisationsoversigt.....	6
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis.....	14
Resultatopgørelse	18
Balance	19
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse.....	22
Noter til årsrapporten	23

Selskabsoplysninger

Selskabet

INI A/S
Postboks 1020
3911 Sisimiut

Telefon: 70 10 00
Telefax: 86 57 00
E-mail: ini@ini.gl
Hjemmeside: www.ini.gl

CVR-nr. 17 14 80 87
Stiftet den 1/7 1993
Hjemstedskommune: Qeqqata Kommunia

Bestyrelse

Mads Barlach Christensen, formand - udpeget af Grønlands Selvstyre
Kristian May - udpeget af Grønlands Selvstyre
Inga Dora Gudmundsdottir Markussen - udpeget af Grønlands Selvstyre
Line Frederiksen - udpeget af Grønlands Selvstyre
Arnârak Z. Lennert - medarbejder repræsentant
Michael R. Petersen - medarbejder repræsentant

Direktion

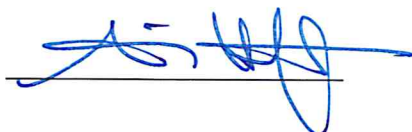
Henrik Rafn, Adm. direktør

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.05.2019

Dirigent



Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sisimiut, den 26.14/2019

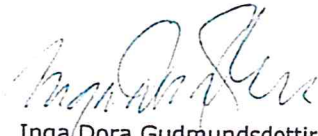
Direktion


Henrik Rafn
Adm. direktør

Bestyrelse



Mads Barlach Christensen
Formand


Kristian May


Inga Dora Gudmundsdottir
Markussen


Line Frederiksen


Arnârak Zeeb Lennert


Michael Renner Petersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i INI A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for INI A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj 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.

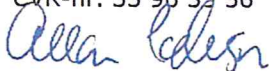
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 26. april 2019

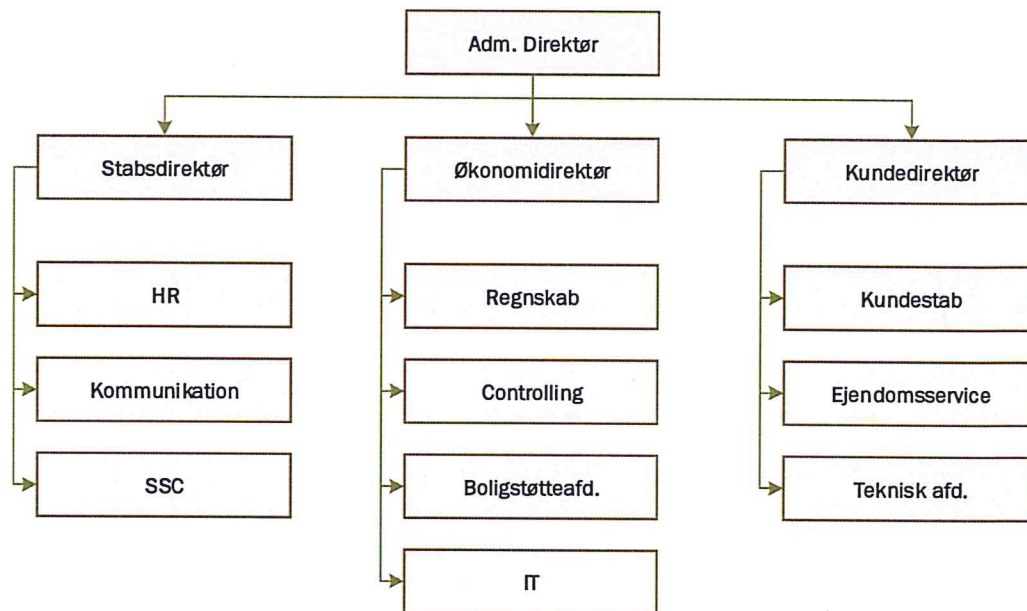
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Allan Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 14952

Organisationsoversigt

Organisationsdiagram pr. december 2018



Hoved- og nøgletal

	2018	2017	2016	2015	2014
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Resultat					
Nettoomsætning	93.086	90.303	92.233	95.050	101.610
Driftsresultat	3.103	4.788	3.212	6.863	8.416
Resultat af finansielle poster	-82	-111	-685	-999	-1.492
Resultat før skat	3.021	4.677	2.527	5.864	6.924
Årets resultat	2.222	3.189	1.712	3.946	4.722
Balance					
Anlægsaktiver	68.758	69.434	72.511	74.745	73.073
Omsætningsaktiver	27.915	23.580	16.747	23.486	29.736
Aktiver i alt	96.673	93.013	89.258	98.232	102.809
Aktiekapital	32.775	32.775	32.775	32.775	32.775
Egenkapital	64.638	62.416	59.227	57.515	53.569
Hensatte forpligtelser	9.939	9.168	8.300	7.094	6.089
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	11.723	17.597
Kortfristede gældsforpligtelser	22.096	21.429	21.731	21.900	25.555
Passiver i alt	96.673	93.013	89.258	98.232	102.809
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	6.512	4.898	1.472	2.788	29.885
- investeringsaktivitet, netto	-1.516	417	212	-3.682	-102
heraf til invest. i mat. anlægsaktiver	-1.792	-1.121	-1.165	-4.128	-3.377
- finansieringsaktivitet	-8.330	6.785	-21.906	-13.126	-14.808
Årets forskydning i likvider	-3.334	12.099	-20.222	-14.020	14.975
Gennemsnitligt antal ansatte	146	146	147	145	151
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	3,3%	5,3%	3,5%	7,2%	8,3%
Afkastningsgrad	4,5%	6,9%	4,4%	9,2%	11,5%
Likviditetsgrad	126,3%	110,0%	77,1%	107,2%	116,4%
Egenkapitalandel (soliditet)	66,9%	67,1%	66,4%	58,6%	52,1%

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet er ejet af Grønlands Selvstyre. INI A/S blev etableret i 1994, som en følge af Grønlands Landstings beslutning på efterårssamlingen i 1993. Selskabets formål er at drive virksomhed ved administration og service vedrørende fast ejendom.

Selskabet består af de fire forretningsområder: boligadministration, ejendomsservice, teknisk vedligeholdelse og administration af offentlig boligfinansiering til boligstøtte huse.

Bestyrelsen har i løbet af 2018 afholdt 5 møder.

Boligadministration og vedligeholdelse

Boligadministrationen har som målsætning at sikre en korrekt, forsvarlig og effektiv boliganvisning samt administration i forbindelse med ind- og fraflytning. INI administrerer ca. 8.700 boliger placeret i 40 regnskabstekniske afdelinger, hvoraf de ca. 5.900 boliger er ejet af Grønlands Selvstyre. Derudover varetager INI administration af ca. 350 varme- og vandregnskabsafdelinger. Boligadministration omfatter bl.a.:

- Udarbejdelse af budgetter og opkrævning af husleje
- Ventelisteadministration
- Budgetkontrol og udarbejdelse af årsregnskaber
- Planlægning og gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder, herunder 10 årsplaner for PPV
- Syn ved ind- og fraflytninger og sikring af, at normalstandsættelser gennemføres
- At fremme den beboerdemokratiske proces gennem blandt andet samarbejde med afdelingsbestyrelser, eller andre lejerfora

INI har i 2018 forbedret de væsentligste nøgletal, når det gælder nedbringelse af tomgang, håndtering af kundehenvendelser og samarbejdet med vores leverandører. Det er en målsætning at få yderligere forbedringer på disse områder, som vi forventer at imødekomme de kommende år. Dels gennem investering i vores nye IT system UNIK, der afløser vores forældede EG Bolig. Dels gennem en ny strategi, Sukaq, der har fokus på optimering af processer, digitalisering af lejerbetjening og interne processer, og kompetenceudvikling generelt.

Ejendomsservice

Ejendomsservice sikrer drift og vedligehold af de enkelte boligafdelinger, og ydes i flerfamiliehus afdelinger, der ejes af Grønlands Selvstyre og i fire af landets kommuner. Ejendomsfunktionærer- og assistenter står for den daglige drift og assistance for den enkelte lejer og boligafdeling. Disse opgaver kan eksempelvis være renholdelse, snerydning, små reparationer, bortskaffelse af dagrenovation o. lign. Større reparationer samt renovering, sker ved rekvisition hos leverandører i form af håndværkere, entreprenører, etc. Ejendomsservice udføres med baggrund i fastprisaftaler ud fra behovet og de økonomiske rammer i den enkelte boligafdeling. Der er i 2018 besluttet en tilpasning af prissætningen på området, med effekt fra 2019.

Administration af offentlig boligfinansiering

Offentlig boligfinansiering administrerer boligstøtteordninger, behandler alle aspekter i forbindelse med diverse ordninger, både ordninger af ældre dato samt nyere ordninger (som f.eks. Selvbyg, Medbyg, etc.). Boligstøttelån er Selvstyrebevillgede lån til borgere, som bidrag til finansiering af egen boligforsyning. Pr. 31/12 2018 var der 2.006 aktive lån, hvilket betyder et fald på 118 aktive lån i forhold til 31/12 2017.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets nettoomsætning er kr. 2,8 mio. højere end året før. Stigningen skyldes forøgede indtægter vedr. ejendomsservice samt honorarer for periodisk planlagt vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger er steget med kr. 5,1 mio., hvilket primært skyldes, at der i året er afholdt en række omkostninger til nyt IT system samt istandsættelsesomkostninger af selskabets bygninger og lokaler.

Personaleomkostninger er realiseret med kr. 1,9 mio. mere end i 2017. Udgiftsstigningen vedrører primært en stigning i kursusudgifter, der er afholdt i forbindelse med oplæring i nyt IT system.

Resultatet af den primære drift blev kr. 3,1 mio. mod kr. 4,8 mio. i 2017. Afkastningsgraden blev 4,5 %.

Årets resultat før skat på kr. 3,0 mio. anses for tilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er på kr. 64,6 mio. (2017: kr. 62,4 mio.), hvilket giver en soliditet på 66,9 % (2017: 67,1 %). Selskabet har en likviditet på kr. 8,8 mio. (2017: kr. 12,1 mio.). Der er genereret positive pengestrømme fra ordinær drift på kr. 6,5 mio. (2017: kr. 4,9 mio.).

Kapitalberedskabet vurderes på denne baggrund at være tilstrækkeligt.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har i forbindelse med udarbejdelse af nærværende beretning ikke været nogen usikkerheder ved indregning og måling af poster i regnskabet.

Særlige risici og usædvanlige forhold

Der er ikke indtruffet usædvanlige forhold, der udgør risici eller som kan udgøre risici mod selskabets aktiver eller selskabets fortsatte drift.

Selvstyret har, i samarbejde med kommunerne, i starten af 2019 nedsat en embedsmandsgruppe med henblik på udarbejdelse af en analyse om boligpolitisk strategi og sektorplan. Analysen skal munde ud i forslag til, hvorledes en kombination af initiativer på tværs af ejerformer over tid kan medvirke til at sikre

en tidssvarende bolig til alle husstande og mindske den offentlige sektors økonomiske engagement i boligsektoren. Afledte konsekvenser af gennemførte initiativer forventes ikke at påvirke selskabets forretningsomfang i 2019.

Finansielle risici

Da al samhandel sker i DKK er selskabets resultat ikke påvirket af valutakursudviklingen.

Toqqavik, 2016-2018

Toqqavik, der havde til formål at styrke både vores interne fokus på en effektiv opgaveløsning, og samtidigt forbedre kundeoplevelsen, er nu formelt afsluttet. Vi er nået langt på begge områder. Der udestår dog stadig mere kvalitetsorienteret håndtering af genudlejningshastigheden, så tomgangsperioder minimeres, til gavn for både lejerner og boligejerne. Dette vil fortsat være et fokusområde i 2019, sammen med en indsats for adfærdændringer – og et yderligere fokus på serviceorientering mod lejere og boligejere.

INI forbindes, uanset kommunikationsindsatsen, stadig med både huslejeniveau og vedligeholdelsesstandard. Vi har, i lighed med 2017, i 2018 ydet en væsentlig indsats for at ændre den generelle opfattelse af hvad der INIs ansvar og hvad der er boligejernes. Og vi kan konstatere at indsatsen virker, vi har rykket os ganske væsentligt i den nationale imageundersøgelse, selv om vi formelt set ikke er en aktiv medspiller i samme.

Økonomirådgivningsprojektet

I 2017 startede et pilotprojekt om økonomisk rådgivning til berørte lejere i Kujalleq. Baseret på succesen i projektet, er det besluttet at gøre projektet nationalt. Processen er startet ultimo 2018, og har medført en udbredelse til Ilulissat, Aasiaat, Sisimiut, Maniitsoq, Nuuk og Paamiut. Herfra betjenes de tilhørende naboer gennem rejseaktivitet. INI afventer en konkretisering af samarbejdet i Sermersooq, hvor både kommunen og Iserit er nødvendige samarbejdspartnere.

Uanset deres medvirken, er projektet dog effektivt på nationalt plan fra 1. april 2019.

Ydelser til Illuut A/S

Illuut A/S har udbudt en række ydelser i offentlig licitation. INI bød og vandt på en del af disse ydelser, herunder ejendomsservice, tilsyn og efterfølgende den årlige gennemgang af samtlige lejemål. Udbuddet viser, at INI er konkurrencedygtige når det gælder en korrekt prisfastsættelse i forhold til private leverandører. Vi vil i 2019 fortsætte vores bestræbelser på at justere vores prissætning, til gavn for lejerner og boligejerne.

Samfundsansvar

I overensstemmelse med Selvstyrets retningslinjer for god selskabsledelse behandlede bestyrelsen den 2. oktober 2017 INIs politik for samfundsansvar og INIs interessentpolitik.

Bestyrelsen mener fortsat, at selskabets vigtigste samfundsbidrag er at forbedre selskabets kerneområder

som er effektiv boligadministration og ejendomsservice. Ved at forbedre disse områder bidrager INI til at sikre bedre boligforhold til glæde for lejerne, ejerne og dermed også resten af Grønland.

Også i 2018 har INI været opmærksom på at sikre attraktive medarbejderforhold ved fortsat bl.a. at indtænke sundhed og trivsel i hverdagen ved hjælp fra vores sundhedsambassadører, tilbyde en mangfoldig selskabskultur og være opmærksomme på, at karriere og familieliv skal kunne hænge sammen. I den årlige trivselsundersøgelse, opnåede selskabet sit hidtil bedste resultat. Deltagersvarprocenten lå på 94, som er en flot deltagelsesgrad, og som giver et validt resultat. Der måles blandt andet på parametre som arbejds-glæde, loyalitet, omdømme, overordnet ledelse, nærmeste leder, samarbejde, arbejdsforhold, jobindhold og læring/udvikling. På alle parametrene var der i 2018 meget pæn fremgang, og set i forhold til både det grønlandske og danske index, så ligger vi flot. Indekspoint på arbejds-glæde lå på 84 i 2018, mod 78 i 2017. Trivselsundersøgelsen viser således en markant forbedring af medarbejdernes trivsel i forhold til tidligere.

Personale og kompetenceudvikling

Kompetenceudvikling

Fokus har i 2018 fortsat været på opgavevaretagelsen hos faggrupperne og en ensretning samt udvikling af disse i hele landet. 5 ledere i alt og en konsulent har deltaget i blandt andet Ledelse2 for ledere på vej, Strategisk lederskab, Prolog og MBA. Der er derudover også i 2018 gennemført traditionelle kurser, blandt andet i byggeriets regler, præsentationsteknik, sundhedsambassadører, førstehjælp og grønlandsk. I forbindelse med forberedelse til ibrugtagningen af nyt IT system - UNIK, har der sent på året været samling af superbrugere i Sisimiut ad flere omgange, hvor der er undervist i brugen af det nye system. Derudover er der i de 4 store byer i 2018 gennemført en fælles samling for alle, hvor førstedagen var undervisning i UNIK og anden dagen et servicekursus.

Personalesammensætning

Selskabet beskæftiger pr. 31. december 2018 i alt 147 fuldtidsansatte (ultimo 2017: 146) medarbejdere, med 72 medarbejdere inden for boligadministration, 53 medarbejdere inden for ejendomsservice, 3 medarbejdere med boligstøtteordninger og 2 medarbejdere på projekt økonomisk rådgivning. De resterende 17 medarbejdere heraf 1 elev er beskæftiget i hovedkontoret inden for administrative funktioner.

Medarbejdersammensætningen viser i år en fordeling med 56 % mænd og 44 % kvinder. Gennemsnitsalderen er 47 år.

INI tilstræber udvikling af såvel kvinder som mænd til varetagelse af de ledende stillinger i selskabet. Der er således lige adgang til kompetencegivende uddannelse, ligesom vi tilskynder at kvinder indtræder i ledende funktioner i virksomheden. INI har i ledelses/mellemliderniveauet nu en fordeling med 50 % mænd (2017: 45 %) og 50 % kvinder (2017: 55 %).

Selskabets ansatte har en gennemsnitlig anciennitet i selskabet på 2,8 år (2017: 2,6 år).

Fraværsprocenten på funktionærniveau pr. 31. december 2018 ligger på 4,24 %, mod 4,35 % i 2017. Der er fortsat fokus på at få fraværsprocenten ned.

Knapt 95 % af alle vores ansatte er grønlandsproget (2017: 95 %).

Med udgangspunkt i "Loven om regulering af arbejdskrafttilgangen i Grønland" er ansatte med tilhørsforhold på 99,3 % (2017: 99,3 %).

- I direktionen/overordnet ledelse er tilhørsforholdet 100 %.
- På mellemliderniveau er tilhørsforholdet på 100 % (2017: 100 %).
- Inden for faggruppen konsulenter mv. er tilhørsforholdet 91,7 % (2017: 92,9 %).
- Inden for faggruppen teknikere/inspektører/inspektørassistenter er tilhørsforholdet 100 % (2017: 100 %).
- Resten af faggrupperne sagsbehandlere/økonomi/service/ejendomsmestre/ejendomsassistent er tilhørsforholdet 100 % (2017: 100 %).

Information og markedsføring af INI

I forlængelse af den nye strategi Sukaq vil der fortsat være fokus på digitalisering af kommunikation med lejerne bl.a. via flere selvbetjeningsløsninger på hjemmesiden. Ligesom en national indsats om oplysning vedr. INIs ansvarsområder og lejernes eget ansvar vil fortsættes.

For at vurdere lejertilfredsheden vil der blive afprøvet nye metoder til måling af lejertilfredsheden ligesom nye metoder til lejerinddragelse vil blive iværksat.

Ny strategi, Sukaq, 2019 – 2021

Toqqavik er nu afløst af en ny strategi, Sukaq. Strategien har fortsat fokus på at forbedre lejeroplevelsen, vores interne processer og ikke mindst, en langt større grad af digitalisering, både internt og eksternt. INI leverer i dag en stor grad af service på papir til lejerne. Fremadrettet skal lejerne kunne kommunikere digitalt med INI. Dette er et væsentlig parameter, når det gælder en effektivisering af lejerbetjeningen, der kan gøres smidig og lettere tilgængelig, på de digitale platforme.

Med et perspektiv der sandsynliggør en overdragelse af selvstyrets almennyttige boligmasse til kommunerne, inden for en overskuelig fremtid, skal INI knyttes tætte på kommunerne. Særligt i forhold til at gøre kommunerne opmærksomme på INIs styrker på vores 4 kompetenceområder. Der er stordriftsfordele ved at udnytte INIs kompetencer på tværs af en offentlig boligmasse, fremfor at have en række mindre administrationer, der hver især skal opbygge egne kompetencer.

Strategien har også de eksterne interessenter som en væsentlig medspiller. I særlig grad GE og NUSUKA, hvor INI for en del af disses medlemmer, udgør en væsentlig faktor for disses omsætning. Vi skal sikre et godt samarbejde, der kan medvirke til en yderligere forbedring af boligafdelingernes økonomi.

Budget 2019

I budgettet for 2019 er der indarbejdet et fald i indtægterne, dels som følge af at en forholdsvis stor andel af Selvstyrets boliger er udset til sanering og successivt bliver tømt og udgår af administrationen, dels

som følge af et forventet fald i ejendomsserviceydelser og øvrig drift, set i relation til boligafdelingernes økonomi. Herudover har der i 2018 været en forøgelse i PPV honorarer som følge af ekstraordinære arbejder i forbindelse med renovering af saneringsmodne boliger efter Smilende Boliger-konceptet, samt projekter med omlægning af renovationsordninger med tilskud fra kvarterløftsmidler. Der er på den baggrund budgetteret med et resultat før skat på ca. 1,4 mio. kr.

Målsætninger og forventninger til det kommende år

Med Sukaq, er INI rustet til at imødekomme de krav der måtte komme som følge af anbefalingerne i boligredøgørelsen. Vi er konkurrencedygtige på alle 4 kompetenceområder, samt gearet til at håndtere eksempelvis administration af kollegieområdet, plus de nye ydelser vi har tilbudt kommunerne.

Det forventes at vi i 2019 skal drøfte en egentlig overtagelse af selvstyrets renoveringssekretariat. Dette afventer dog formentlig anbefalingerne i boligredøgørelsen, men må anses som sandsynligt.

Begivenheder efter 31. december 2018

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2018, som er af væsentlig betydning for årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

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 tidligere 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.

Afrundinger

Beløbene i de fleste talopstillinger er afrundede til hele 1.000 kr., hvilket kan føre til afvigelser. Der vil være flere steder, hvor en sammentælling af flere delbeløb ikke vil stemme helt med summen af beløbene

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. Nettoomsætningen inkluderer offentlige tilskud.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter, set i forhold til selskabets hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, omfatter omkostninger til, at frembringe selskabets serviceydelser, intern og ekstern kommunikation, administration, drift af lokaler, samt tab på debitor.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, samt amortiseringstillæg/ -fradrag vedrørende prioritetsgæld m.v.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, og ændring af 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, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

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

Betalbare og udskudte skatter beregnes med en skatteprocent på 31,8 %. Regulering af skattesatsen opgøres og medtages i posten 'skat af ordinært resultat' og specificeres i en note.

Balancen

Immaterielle og Materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver, omfatter køb af IT-software, bygninger, maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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 %
Bygninger	50	2
Ombygning lejede lokaler	15	6 2/3
Inventar	10	10
Biler	6 2/3	15
Maskiner	5	20
IT-Hardware	3	33 1/3
IT-Software	3	33 1/3

Aktiver med en kostpris under t.kr. 50, pr. enhed, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen, på anskaffelsestidspunktet. Vakantinventar straksafskrives i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen for selskabet 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 køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver, samt køb, udvikling, forbedring, og salg m.v. af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter omkostninger ved optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

$$\text{Overskudsgrad} = \frac{\text{Driftsresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Driftsresultat} * 100}{\text{Gennemsnitlige operative anlægsaktiver}}$$

$$\text{Likviditetsgrad} = \frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$$

$$\text{Egenkapitalens andel (soliditet)} = \frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$$

Resultatopgørelse

1. januar – 31. december

	Note	INI A/S 2018 tkr.	INI A/S 2017 tkr.
Nettoomsætning	1	93.086	90.303
Andre driftsindtægter	2	5.661	3.548
Andre eksterne omkostninger	3	-23.684	-18.603
Personaleomkostninger	4	-69.741	-67.800
Afskrivninger	5,6	-2.219	-2.661
Resultat af primær drift		3.103	4.788
Finansielle omkostninger	7	-82	-111
Resultat før skat		3.021	4.677
Skat af ordinært resultat	8	-799	-1.487
Periodens resultat		2.222	3.189
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.222	3.189
Foreslået udbytte i regnskabsåret		0	0
Årets resultat		2.222	3.189

Balance

Pr. 31. december 2018

AKTIVER	Note	2018 tkr.	2017 tkr.
IT-Software		0	303
Immaterielle anlægsaktiver	5	0	303
Bygninger		64.964	66.056
Ombygning af lejede lokaler		15	20
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.780	2.907
Materielle anlægsaktiver	6	68.758	68.982
Kapitalandele i øvrigt	9	0	148
Finansielle anlægsaktiver		0	148
ANLÆGSAKTIVER		68.758	69.434
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.231	4.914
Mellemregninger med kunder	10	13.786	5.456
Øvrige tilgodehavender		1.571	411
Periodeafgrænsningsposter		528	665
Tilgodehavender		19.115	11.446
Likvide beholdninger		8.799	12.133
OMSÆTNINGSAKTIVER		27.915	23.580
AKTIVER		96.673	93.013

Balance

Pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>tkr.</u>	<u>2017</u> <u>tkr.</u>
PASSIVER			
Aktiekapital		32.775	32.775
Overført resultat		31.863	29.641
Egenkapital		64.638	62.416
Udskudt skat	11	9.939	9.168
Hensatte forpligtelser		9.939	9.168
Leverandørgæld		2.483	2.946
Selskabsskat		0	619
Anden gæld	12	15.177	12.622
Periodeafgrænsningsposter		4.437	5.242
Kortfristede gældsforpligtelser		22.096	21.429
GÆLDSFORPLIGTELSE		22.096	21.429
PASSIVER		96.673	93.013
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	13		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	14		
Nærtstående parter	17		

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital tkr.	Overført re- sultat tkr.	I alt tkr.
Egenkapital 01/01 2017	<u>32.775</u>	<u>26.452</u>	<u>59.227</u>
Årets resultat		<u>3.189</u>	<u>3.189</u>
Egenkapital 01/01 2018	<u>32.775</u>	<u>29.641</u>	<u>62.416</u>
Årets resultat		<u>2.222</u>	<u>2.222</u>
Egenkapital 31/12 2018	<u>32.775</u>	<u>31.863</u>	<u>64.638</u>

Selskabskapitalen består af 32.775 aktier á 1.000 kr.
Aktierne er ikke opdelt i klasser.

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	INI A/S 2018 tkr.	INI A/S 2017 tkr.
Resultat før skat		3.021	4.677
Reguleringer	15	2.192	2.661
Ændring i driftskapital	16	1.947	-2.440
Pengestrømme fra primær drift		7.160	4.898
Betalt selskabsskat		-647	0
Pengestrømme fra ordinær drift		6.512	4.898
Pengestrømme fra driftsaktivitet		6.512	4.898
Køb af immaterielle anlægsaktiver	5	0	-45
Køb af materielle anlægsaktiver	6	-1.792	-1.121
Salg af materielle anlægsaktiver	6	101	1.582
Salg af kapitalandele	9	175	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.516	417
Mellemregning med kunder		-8.330	6.785
Tilbagebetaling til realkreditinstitutter		0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-8.330	6.785
Årets pengestrøm		-3.334	12.099
Likvide beholdninger primo		12.133	34
Likvide beholdninger ultimo		8.799	12.133
Der fordeler sig således			
Likvide beholdninger INI		8.799	12.133
Likvide beholdninger ultimo		8.799	12.133

Noter til årsrapporten

	INI A/S 2018 tkr.	INI A/S 2017 tkr.
1. Nettoomsætning		
Vederlag boligadministration	47.747	47.823
Vakant boligudlejning	50	80
Ejendomsservice ydelser	31.691	30.411
Diverse gebyrer m.v.	5.625	5.323
Kontraktbaserede ydelser	3.000	3.100
Teknisk bistand	4.973	3.566
	<u>93.086</u>	<u>90.303</u>
2. Andre driftsindtægter		
Egne personaleboliger	2.320	2.658
Likvidationsprovenu PFA Soraarneq	509	0
Tilbageført nedskrivning PFA Soraarneq jf note 9	27	0
Øvrige indtægter	2.806	890
	<u>5.661</u>	<u>3.548</u>
3. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	15.860	11.799
Bygningsdrift	7.824	6.804
	<u>23.684</u>	<u>18.603</u>
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	52.598	51.826
Pensioner	4.714	4.710
Feriegodtgørelse	1.936	1.804
Andre omkostninger til social sikring	833	816
Øvrige personaleomkostninger	9.660	8.644
	<u>69.741</u>	<u>67.800</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>146</u>	<u>146</u>
Heraf til bestyrelsen og direktionen		
Honorar, bestyrelse	972	974
Gager og lønninger samt pensioner, direktion	1.794	1.760
	<u>2.766</u>	<u>2.734</u>

Der er ikke etableret incitamentsprogrammer for selskabets ledelse.

Noter til årsrapporten

5. Immaterielle anlægsaktiver	IT- Soft- ware tkr.
Kostpris 1/1 2018	18.557
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31/12 2018	18.557
Ned- og afskrivninger 1/1 2018	18.254
Afskrivninger	303
Afgang	0
Ned- og afskrivninger 31/12 2018	18.557
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2018	0
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017	303
Afskrives over	3 år

6. Materielle anlægsaktiver	<i>Bygninger</i> tkr.	<i>Indretning lejede kontorlokaler</i> tkr.	<i>IT-Hardware</i> tkr.	<i>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</i> tkr.	<i>I alt</i> tkr.
Kostpris 1/1 2018	84.939	2.222	3.349	10.389	100.898
Tilgang	0	0	0	1.792	1.792
Afgang	0	0	0	-920	-920
Kostpris 31/12 2018	84.939	2.222	3.349	11.262	101.771
Ned- og afskrivninger 1/1 2018	18.883	2.202	3.349	7.483	31.917
Afskrivninger	1.092	5	0	919	2.016
Afgang	0	0	0	-920	-920
Ned- og afskrivninger 31/12 2018	19.975	2.207	3.349	7.482	33.013
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2018	64.964	15	0	3.780	68.758
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017	66.056	20	0	2.907	68.982
Afskrives over	50 år	15 år	3 år	5 - 10 år	

Der foretages ikke ejendomsvurdering af fast ejendom i Grønland

	2018 tkr.	2017 tkr.
Gevinst/tab ved salg af materielle anlægsaktiver	101	-22

Noter til årsrapporten

	INI A/S 2018 tkr.	INI A/S 2017 tkr.
7. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	73	82
Øvrige renteomkostninger	9	30
	82	111
8. Årets skat		
Aktuel skat	0	619
Regulering aktuel skat vedr. tidligere år (udgift)	28	0
Udskudt skat	799	868
Regulering udskudt skat vedr. tidligere år (indtægt)	-28	0
Årets skat i alt	799	1.487
Betalt skat	647	0
9. Kapitalandele i øvrigt		
Kapitalandele specificeres således:		
PFA Soraarnej		
Kostpris primo	175	175
Afgang, kostpris*	-175	0
Kostpris ultimo	0	175
Nedskrivninger primo	-27	-27
Til-/Afgang nedskrivninger	27	0
Nedskrivninger, Ultimo	0	-27
Bogført værdi i alt	0	148
* Kapitalandelen er tilbagebetalt til kurs 100		
10. Mellemregning med kunder		
Likvide indestående på bygningsejerkonti	107.376	106.868
Mellemregning med boligafdelinger, varmekunder m.v.	-93.590	-101.412
	13.786	5.456

Noter til årsrapporten

	INI A/S 2018 tkr.	INI A/S 2017 tkr.
11. Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	9.168	8.300
Regulering tidligere år	-28	0
Årets regulering af udskudt skat	799	868
	<u>9.939</u>	<u>9.168</u>
Udskudt skat på 31,8 % vedrører:		
Anlægsaktiver	9.843	9.082
Tilgodehavender	-56	-126
Periodeafgrænsningsposter	168	211
Underskudsfremførsel	-16	0
	<u>9.939</u>	<u>9.168</u>
12. Anden gæld		
Feriepengehenlæggelse	4.424	4.263
Netto feriepenge	927	1.072
A-skat	2.217	2.206
Revisor	260	250
Øvrige	7.349	4.832
	<u>15.177</u>	<u>12.622</u>
13. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for		
Bank		
Grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på	64.964	66.056
	<u>64.964</u>	<u>66.056</u>

Noter til årsrapporten

	INI A/S 2018 tkr.	INI A/S 2017 tkr.
14. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Revision	260	250
Andre ydelser end revision	60	10
Regulering vedrørende tidligere år	38	63
	358	323
15. Pengestrømsopgørelse - regulering		
Afskrivninger	2.293	2.639
Gevinst/tab ved salg af anlægsaktiver	-101	-66
Omkostninger ved afhændelse	0	88
	2.192	2.661
16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	660	-1.518
Ændring i leverandører og anden gæld	1.286	-922
	1.947	-2.440

Noter til årsrapporten

18. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Følgende parter har bestemmende indflydelse på A/S Boligselskabet INI:

Navn	Hjemsted	Grundlag for indflydelse
Grønlands Selvstyre Mads Barlach Cristensen Kristian May	Nuuk Avannarliit 5a, 3900 Nuuk Skovkæret 3, Gadevang, 3400 Hillerød	Aktionær Formand for bestyrelsen Næstformand
Inga Dora Gudmundsdottir Markussen	Seernaq 1, -1, 3905 Nuussuaq	Bestyrelsesmedlem
Line Frederiksen Arnârak Z. Lennert Michael R. Petersen Henrik Rafn	Qunguleq 1, -1, 3905 Nuussuaq Kapornip Aqq. 28 3911 Sisimiut Qilakitsoq 11, 3952 Illulisat Kigutarnaat 64, 3905 Nuussuaq	Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Bestyrelsesmedlem Adm. direktør

Navn	Art
Grønlands Selvstyre	Administration af boligafdelinger
Grønlands Selvstyre	Ejendomsservice
Grønlands Selvstyre	Administration af offentlig boligstøtte
Mads B Christensen	Vederlag
Inga Dora Gudmundsdottir Markussen	Vederlag
Karin Bing Orgland	Vederlag
Line Frederiksen	Vederlag
Arnarak Zeeb Lennert	Vederlag
Michael Renner Petersen	Vederlag
Henrik Rafn	Gage