



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
2017**

1. januar – 31. december

Udarbejdet den 11. marts 2018

Indholdsfortegnelse


Selskabsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Organisationsoversigt.....	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning.....	8
Anvendt regnskabspraksis	13
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 Reg. nr. A/S 213.775 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 Karin Bing Orgland - 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 14. maj 2018

Dirigent



Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for INI 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, passiver, finansielle stilling og resultat samt pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sisimiut, den 9. april 2018

Direktion



Henrik Rafn
Adm. direktør

Bestyrelse



Mads Barlach Christensen
Formand



Kristian May



Karin Bing Orgland



Line Frederiksen



Arnârak Zeeb Lennert



Michael Renner Petersen

Den uafhængige revisors påtegning

Til aktionæren i INI A/S

Vi har revideret årsrapporten for INI A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge grønlandsk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsrapporten. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset 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.

Sisimiut, den 9. april 2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

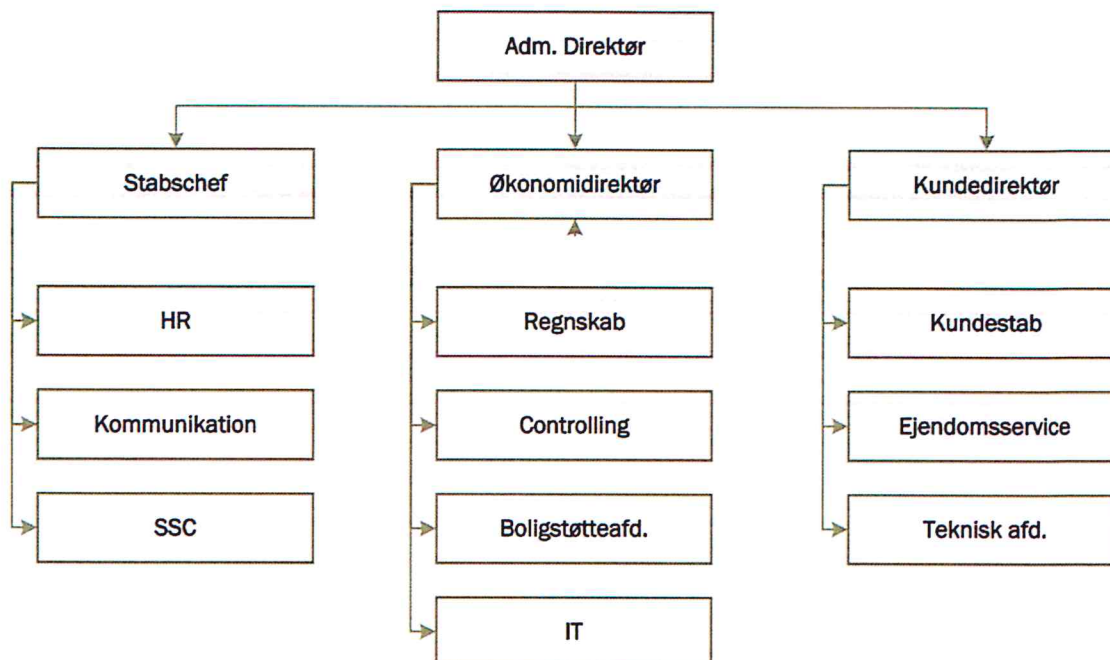
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Allan Pedersen'.

Allan Pedersen

statsautoriseret revisor

Organisationsoversigt

Organisationsdiagram pr. december 2017



Hoved- og nøgletal

	2017	2016	2015	2014	2013
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Resultat					
Nettoomsætning	90.303	92.233	95.050	101.610	113.146
Driftsresultat	4.788	3.212	6.863	8.416	1.891
Resultat af finansielle poster	-111	-685	-999	-1.492	-536
Resultat før skat	4.676	2.527	5.864	6.924	1.355
Årets resultat	3.189	1.712	3.946	4.722	924
Balance					
Anlægsaktiver	69.434	72.511	74.745	73.073	75.341
Omsætningsaktiver	* 23.579	16.747	26.939	29.736	27.232
Aktiver i alt	* 93.013	89.258	101.684	102.809	102.573
Aktiekapital	32.775	32.775	32.775	32.775	32.775
Egenkapital	62.416	59.227	57.515	53.569	48.847
Hensatte forpligtelser	9.168	8.300	7.094	6.089	3.887
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	17.597	19.544
Kortfristede gældsforpligtelser	* 21.429	21.731	23.957	25.555	30.296
Passiver i alt	* 93.013	89.258	88.567	102.809	102.573
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	4.898	1.472	2.788	29.885	-2.431
- investeringsaktivitet, netto	417	212	-3.682	-102	5.048
heraf til invest. i mat. anlægsaktiver	-1.121	-1.165	-4.128	-3.377	-4.870
- finansieringsaktivitet	6.785	-21.906	-13.126	-14.808	2.198
Årets forskydning i likvider	12.099	-20.222	-14.020	14.975	4.815
Gennemsnitligt antal ansatte	146	147	145	151	176
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	5,3%	3,5%	7,2%	8,3%	1,7%
Afkastningsgrad	6,9%	4,4%	9,2%	11,5%	2,5%
Likviditetsgrad	110,0%	77,1%	112,4%	116,4%	89,9%
Egenkapitalandel (soliditet)	* 67,1%	66,4%	64,9%	52,1%	47,6%

*Fælles kapitalforvaltningen er afviklet i 2013.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet er ejet af Grønlands Selvstyre. INI A/S blev stiftet 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 hed tidligere A/S Boligselskabet INI, men har i efteråret 2016 skiftet navn til INI A/S. A/S Boligselskabet INI er dog stadig anmeldt som bi-navn.

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

Bestyrelsen har i løbet af 2017 afholdt 6 møder.

Boligadministration

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
- Ventelistedadministration
- Budgetkontrol og udarbejdelse af årsregnskaber
- Planlægning og gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder
- Syn ved ind- og fraflytninger og sikring af, at normalstandsættelser gennemføres
- At fremme den beboerdemokratiske proces gennem blandt andet samarbejde med afdelingsbestyrelser

Der er også i 2017 arbejdet meget med implementeringen af INIs strategi, Toqqavik 2016 – 2017. Fokus i boligadministrationen har blandt andet været på stamdata og nedbringelse af tomgang. Endvidere har der været arbejdet en del med implementering af sektorplanerne for Selvstyrets boligmasse. Arbejdet fortsættes i 2018, stadig med fokus på at minimere tomgang, optimere tømning af saneringsplanlagte ejendomme samt afkorte sagsbehandlingstiden, eksempelvis på flytteafregninger.

Ejendomsservice

Ejendomsservice sikrer drift og vedligehold på de enkelte boligafdelinger, og ydes i flerfamiliehus afdelinger, der ejes af Grønlands Selvstyre og i tre 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.

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 Selvstyrebevilgede lån til borgere, som bidrag til finansiering af egen boligforsyning. Pr. 31/12 2017 var der 2.124 aktive lån, hvilket betyder et fald på 188 aktive lån i forhold til 31/12 2016.

Administrationen af området varetages med udgangspunkt i en 3-årig aftale fra 2017-2019, om administration af Boligstøtteområdet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets nettoomsætning er kr. 1,9 mio. mindre end året før. Faldet skyldes først og fremmest et fald i indtægterne i den nye administrationsaftale for Boligstøtteområdet. Dertil kommer et fald i gebyrindtægter, som, ligesom i 2016, skyldes færre aktive restancer og dermed et fald i restancegebyr.

Andre eksterne omkostninger er faldet med kr. 1,8 mio., hvilket primært skyldes, at der i 2016 var et par hensættelser til usikre tilgodehavender samt uafklarede Nukissiorfiit-fakturaer, som var en eftervirkning af systemskiftet hos Nukissiorfiit. Dertil kommer et fald i advokatbistand som følge af færre sager, og endelig er der en besparelse på aftalen omkring IT drift efter indgåelse af ny aftale med eksisterende leverandør.

Personaleomkostninger er realiseret med kr. 1,8 mio. mindre end i 2016. Besparelsen kan primært henføres til øvrige personaleomkostninger, og skyldes en nedjustering af kursusbudgettet i forhold til 2016. Dertil kommer en mindre besparelse på gager og lønninger, hvilket kan henføres til tilpasning af organisationen.

Resultatet af den primære drift blev kr. 4,8 mio. mod kr. 3,2 mio. i 2016. Afkastningsgraden blev 6,9 %.

Årets resultat før skat på kr. 4,7 mio. anses for tilfredsstillende.

Budget 2018

I Budgettet for 2018 er der indarbejdet en omsætningsstigning, som primært kan henføres til øget PPV honorar som følge af flere renoveringsprojekter samt etablering af miljøhuse. Dertil kommer en budgetteret stigning i ejendomsservice som følge af, at INI i efteråret vandt licitationen vedrørende ejendomsservice og normalstandsættelse i Illuut. Der er på baggrund af ovenstående budgetteret med et resultat før skat på ca. kr. 2,8 mio.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er på kr. 62,4 mio. (2016: kr. 59,2 mio.), hvilket giver en soliditet på 67,1 % (2016: 66,4 %). Selskabet har en likviditet på kr. 12,1 mio. (2016: t.kr. 34.). Der er genereret positive pengestrømme fra ordinær drift på kr. 4,9 mio. (2016: kr. 1,5 mio.).

Kapitalberedskabet vurderes på denne baggrund at være tilstrækkeligt.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har i forbindelse med udarbejdelse af nærværende rapport 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.

Finansielle risici

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

Toqqavik

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 stadig et fokus på en mere kvalitetsorienteret håndtering af genudlejningshastigheden, så tomgangsperioder minimeres, til gavn for både lejerne og boligejerne. Dette vil være et fokusområde i 2018, sammen med en indsats for adfærdsændringer – et yderligere fokus på serviceorientering mod lejere og boligejere.

Trods en intensiv kampagne for at fortælle lejerne hvilket ansvar INI skal løfte efter aftale med boligejerne, og disse ansvar for huslejeafsættelse og midler til vedligeholdelse af boligmassen, er det fortsat svært at forbedre kundetilfredsheden. INI forbindes, uanset kommunikationsindsatsen, stadig med både huslejeniveau og vedligeholdelsesstandard. Særligt for selvstyrets boligafdelinger, har det været svært at forklare lejerne, at der er vedtaget et vedligeholdelsesniveau der er betydeligt lavere, end sektorplanerne anbefaler. INI vil arbejde for, at der fremover opnås en større konsensus mellem de betragninger boligejerne lægger til grund for huslejeniveauet, og så den realitet boligafdelingerne og lejerne befinder sig i.

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.

INI har i 2017 som udløber af anbefalingerne om gæld og gældsafvikling i samarbejde med Finansdepartementet og Kommune Kujalleq opstartet et økonomirådgivningsprojekt. Projektet har til formål at yde økonomirådgivning til INIs lejere for derved at nedbringe restancer og således også antallet af udsættelser. INI har fortsat sin interessentvaretagelse, da det er selskabets holdning, at gennem partnerskaber kan der ske samfundsgavnligt samarbejde, der rækker ud over, hvad selskabets kan opnå alene.

Også i 2017 har INI været opmærksom på at sikre attraktive medarbejderforhold ved 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.

Selskabets årlige trivselsundersøgelse viste fortsat forbedring af medarbejdernes trivsel i forhold tidligere år.

Personale og kompetenceudvikling

Kompetenceudvikling

Der er i mindre grad i 2017 gennemført traditionelle kurser, primært har fokus været på opgavevaretagelsen hos faggrupperne og en ensretning samt udvikling af disse i hele landet. Derfor har der i foråret 2017 været samling af alle vores inspektører samt i efteråret samling af alle kundevejledere samt teknikere, hvor primære fokus var på opgavevaretagelse, teamwork og ensretning uanset område.

5 ledere deltog i Ledelse2 for både erfarne og ledere på vej samt en leder påbegyndt MBA. Der er derudover gennemført kurser, blandt andet i byggeriets regler, crystal report, arbejdsmiljø, sundhedsambassadører, grønlandsk og dansk.

Personalesammensætning

Selskabet beskæftiger pr. 31. december 2017 i alt 146 fuldtidsansatte (ultimo 2016: 147) medarbejdere, med 70 medarbejdere inden for boligadministration, 52 medarbejdere inden for ejendomsservice, 3 medarbejdere med boligstøtteordninger og 2 medarbejdere på projekt økonomisk rådgivning. De resterende 19 medarbejdere heraf 2 elever er beskæftiget i hovedkontoret inden for administrative funktioner.

Medarbejdersammensætningen viser i år en fordeling med 52 % mænd og 48 % kvinder. Gennemsnitsalderen er godt 46 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 45 % mænd (2016: 50 %) og 55 % kvinder (2016: 50 %).

Selskabets ansatte har en gennemsnitlig anciennitet i selskabet på 2,6 år (2016: 3 år).

Fraværprocenten pr. 31. december 2017 ligger på 4,35 %, mod 4,25 % i 2016. Der er fortsat fokus på at få fraværprocenten ned.

95 % af alle vores ansatte er grønlandsproget (2016: 95 %).

Med udgangspunkt i "Loven om regulering af arbejdskrafttilgangen i Grønland" er ansatte med tilhørsforhold på 99,3 % (2016: 99 %).

- I direktionen/overordnet ledelse er tilhørsforholdet 100 %.
- På mellemliderniveau er tilhørsforholdet på 100 % (2016: 75 %).
- Inden for faggruppen konsulenter mv. er tilhørsforholdet 92,9 % (2016: 100 %).
- Inden for faggruppen teknikere/inspektører er tilhørsforholdet 100 % (2016: 100 %).
- Resten af faggrupperne sagsbehandlere/økonomi/service/ejendomsmestre/ejendomsassistent er tilhørsforholdet 100 % (2016: 100 %).

Information og markedsføring af INI

I fortsættelsen af strategien Toqqavik, er der fortsat fokus på digitalisering af kommunikationen med lejerne. Dette sker via hjemmesiden og Facebook, som bidrager væsentlig til INIs tilgængelighed.

For at kunne forbedre lejertilfredsheden, blev der også i 2017 gennemført en lejertilfredshedsundersøgelse, som fortsat viste en lav forståelse blandt lejerne for, at INI er et administrationsselskab og ikke selv ejer boligerne. På den baggrund blev der udarbejdet 3 animationsspot, som forklarer INIs struktur og ansvarsfordelingen mellem boligejer og INI. De 3 spot blev vist på henholdsvis KNR, hjemmesiden og Facebook.

Målsætninger og forventninger til det kommende år

I 2018 skal de sidste målsætninger fra Toqqavik indfries. Samtidigt skal INI forberedes på en mulig overdragelse af selvstyrets boligmasse til kommunerne. Det er vores forventning, at selskabets ejer primo 2018 indleder en dialog med INI om, hvilke konsekvenser en overdragelse vil have for selskabet, primært i forhold til ejerskabet af INI. Den usikkerhed der naturligt følger med en så væsentlig ændring for selskabets kundegrundlag og ejerforhold, bør afklares meget hurtigt. Vigtige kompetencer kan gå tabt, såfremt der i en længere periode er uklarhed om INIs fremtid, både når det gælder kundegrundlaget og ejerskabet.

Som nævnt tidligere vandt INI udbuddet af ejendomsservice og normalstandsættelse i Illuut. Denne aftale er efterfølgende blevet underkendt af klagenævnet for udbud, og vi forventer en ny udbudsrunde primo 2018. Såfremt vi ikke måtte vinde det nye udbud, må der forventes en nedgang i omsætningen samt en mindre negativ påvirkning af årsresultatet.

INI har en række nye initiativer klar, der særligt på det tekniske område kan styrke en fælles indsats i samarbejde med kommunerne. INIs erfaring med PPV bør udnyttes til ikke bare at omfatte boligmassen, men den samlede kommunale boligmasse, så de store offentlige investeringer i bygninger, vedligeholdes optimalt, til gavn for både borgere og samfundsøkonomien.

Begivenheder efter 31. december 2017

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2017, som er af væsentlig betydning for årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

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 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 salgsomkostninger 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".

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

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

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

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

Resultatopgørelse

1. januar – 31. december

	Note	INI A/S 2017 tkr.	INI A/S 2016 tkr.
Nettoomsætning	1	90.303	92.233
Andre driftsindtægter	2	3.548	3.079
Andre eksterne omkostninger	3	-18.603	-20.432
Personaleomkostninger	4	-67.800	-69.648
Afskrivninger	5, 6	-2.661	-2.022
Resultat af primær drift		4.788	3.212
Finansielle omkostninger	7	-111	-685
Resultat før skat		4.676	2.527
Skat af ordinært resultat	8	-1.487	-815
Periodens resultat		3.189	1.712
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.189	1.712
Foreslået udbytte i regnskabsåret		0	0
Årets resultat		3.189	1.712

Balance

Pr. 31. december 2017

AKTIVER	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
IT-Software		303	663
Immaterielle anlægsaktiver	5	303	663
Bygninger		66.056	69.331
Ombygning af lejede lokaler		20	25
IT-Hardware		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.907	2.345
Materielle anlægsaktiver	6	68.982	71.700
Kapitalandele i øvrigt	9	148	148
Finansielle anlægsaktiver		148	148
ANLÆGSAKTIVER		69.434	72.511
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.914	3.489
Mellemregninger med kunder	10	5.456	12.242
Øvrige tilgodehavender	11	411	423
Periodeafgrænsningsposter		665	559
Tilgodehavender		11.446	16.713
Likvide beholdninger		12.133	34
OMSÆTNINGSAKTIVER		23.579	16.747
AKTIVER		93.013	89.258

Balance

Pr. 31. december 2017

PASSIVER	Note	2017 tkr.	2016 tkr.
Aktiekapital		32.775	32.775
Overført resultat		29.641	26.452
Egenkapital		62.416	59.227
Udskudt skat	12	9.168	8.300
Hensatte forpligtelser		9.168	8.300
Leverandørgæld		2.946	2.515
Selskabsskat		619	0
Anden gæld	13	12.622	13.603
Periodeafgrænsningsposter		5.242	5.613
Kortfristede gældsforpligtelser		21.429	21.731
GÆLDSFORPLIGTELSE		21.429	21.731
PASSIVER		93.013	89.258
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	14		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	15		
Nærtstående parter	18		

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital tkr.	Overført resultat tkr.	I alt tkr.
Egenkapital 01/01 2016	<u>32.775</u>	<u>24.740</u>	<u>57.515</u>
Årets resultat		1.712	1.712
Egenkapital 01/01 2017	<u>32.775</u>	<u>26.452</u>	<u>59.227</u>
Årets resultat		3.189	3.189
Egenkapital 31/12 2017	<u>32.775</u>	<u>29.641</u>	<u>62.416</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 2017 tkr.	INI A/S 2016 tkr.
Resultat før skat		4.676	2.526
Reguleringer	16	2.661	2.022
Ændring i driftskapital	17	-2.440	-2.554
Pengestrømme fra primær drift		4.898	1.994
Betalt selskabsskat		0	-522
Pengestrømme fra ordinær drift		4.898	1.472
Pengestrømme fra driftsaktivitet		4.898	1.472
Køb af immaterielle anlægsaktiver	5	-45	-82
Køb af materielle anlægsaktiver	6	-1.121	-1.165
Salg af materielle anlægsaktiver		1.582	1.459
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		417	212
Mellemregning med kunder		6.785	-8.789
Tilbagebetaling til realkreditinstitutter		0	-13.117
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		6.785	-21.906
Årets pengestrøm		12.099	-20.222
Likvide beholdninger primo		34	20.256
Likvide beholdninger ultimo		12.133	34
Der fordeler sig således			
Likvide beholdninger INI		12.133	34
Likvide beholdninger ultimo		12.133	34

Noter til årsrapporten

	INI A/S 2017 tkr.	INI A/S 2016 tkr.
1. Nettoomsætning		
Vederlag boligadministration	47.823	47.582
Vakant boligudlejning	80	59
Ejendomsservice ydelser	30.411	30.823
Diverse gebyrer m.v.	5.323	6.146
Kontraktbaserede ydelser	3.100	4.914
Teknisk bistand	3.566	2.710
	90.303	92.233
2. Andre driftsindtægter		
Egne personaleboliger	2.658	2.612
Øvrige	890	467
	3.548	3.079
3. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	11.799	13.615
Bygningsdrift	6.804	6.817
	18.603	20.432
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	51.826	52.328
Pensioner	4.710	4.740
Feriegodtgørelse	1.804	1.698
Andre omkostninger til social sikring	816	813
Øvrige personaleomkostninger	8.644	10.067
	67.800	69.648
Antal medarbejdere	146	147
Heraf til bestyrelsen og direktionen		
Honorar, bestyrelse	974	1.025
Gager og lønninger samt pensioner, direktion	1.760	1.718
	2.734	2.743

Der er ikke etableret incitamentsprogrammer for selskabets ledelse.

Noter til årsrapporten

5. Immaterielle anlægsaktiver	IT- Soft- ware tkr.
Kostpris 1/1 2017	18.512
Tilgang	45
Afgang	0
Kostpris 31/12 2017	18.557
Ned- og afskrivninger 1/1 2017	17.849
Afskrivninger	404
Afgang	0
Ned- og afskrivninger 31/12 2017	18.254
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017	303
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2016	663
Afskrives over	3 år

6. Materielle anlægsaktiver	Bygninger tkr.	Indretning lejede kontorlokaler tkr.	IT-Hardware tkr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar tkr.	I alt tkr.
Kostpris 1/1 2017	87.695	2.222	3.349	9.538	102.803
Tilgang	0	0	0	1.121	1.121
Afgang	-2.756	0	0	-269	-3.026
Kostpris 31/12 2017	84.939	2.222	3.349	10.389	100.898
Ned- og afskrivninger 1/1 2017	18.364	2.197	3.349	7.193	31.104
Afskrivninger	1.671	5	0	559	2.234
Afgang	-1.152	0	0	-269	-1.422
Ned- og afskrivninger 31/12 2017	18.883	2.202	3.349	7.483	31.917
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2017	66.056	20	0	2.907	68.982
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2016	69.331	25	0	2.345	71.700
Afskrives over	50 år	15 år	3 år	5 - 10 år	

Der foretages ikke ejendomsvurdering af fast ejendom i Grønland

	2017 tkr.	2016 tkr.
Gevinst/tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-22	230

Noter til årsrapporten

	INI A/S 2017 tkr.	INI A/S 2016 tkr.
7. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger	82	629
Kurstab vedr. lån	0	36
Øvrige renteomkostninger	30	20
	111	685
8. Årets skat		
Aktuel skat	619	0
Regulering aktuel skat vedr. tidligere år	0	-391
Udskudt skat	868	815
Regulering udskudt skat vedr. tidligere år	0	391
Årets skat i alt	1.487	815
Betalt skat	0	521
9. Kapitalandele i øvrigt		
Kostpris 1. januar	148	148
Kostpris 31. december	148	148
Regnskabsmæssig værdi 31. december	148	148
Kapitalandele specificeres således:		
PFA Soraarnej	148	148
I alt	148	148
10. Mellemlægning med kunder		
Likvide indestående på bygningsejerkonti	106.868	120.340
Mellemlægning med boligafdelinger, varmekunder m.v.	-101.412	-108.098
	5.456	12.242

Noter til årsrapporten

	INI A/S 2017 tkr.	INI A/S 2016 tkr.
11. Øvrige tilgodehavender		
Diverse faktureringer m.v.	411	423
	411	423
12. Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	8.300	7.094
Regulering tidligere år	0	391
Årets regulering af udskudt skat	868	815
	9.168	8.300
Udskudt skat på 31,8 % vedrører:		
Anlægsaktiver	9.082	8.233
Tilgodehavender	-126	-111
Periodeafgrænsningsposter	211	178
	9.168	8.300
13. Anden gæld		
Feriepenge henlæggelse	4.263	4.478
Netto feriepenge	1.072	879
A-skat	2.206	2.114
Revisor	250	250
Øvrige	4.832	5.882
	12.622	13.603
14. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for		
Bank		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	66.056	69.331
	66.056	69.331

Noter til årsrapporten

	INI A/S 2017 tkr.	INI A/S 2016 tkr.
15. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Revision	250	250
Andre ydelser end revision	10	50
Regulering vedrørende tidligere år	63	10
	<u>323</u>	<u>310</u>
16. Pengestrømsopgørelse - regulering		
Afskrivninger	2.639	2.252
Gevinst/tab ved salg af anlægsaktiver	-66	-251
Omkostninger ved afhændelse	88	21
	<u>2.661</u>	<u>2.022</u>
17. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.518	-1.241
Ændring i leverandører og anden gæld	-922	-1.313
	<u>-2.440</u>	<u>-2.554</u>

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	Nuuk	Aktionær
Mads Barlach Cristensen	Avannarliit 5a, 3900 Nuuk	Formand for bestyrelsen
Kristian May	Skovkæret 3, Gadevang, 3400 Hillerød	Næstformand
Karin Bing Orgland	Grimelundveien 12, 0775 Oslo, Norge	Bestyrelsesmedlem
Line Frederiksen	Qunguleq 1, -1, 3905 Nuussuaq	Bestyrelsesmedlem
Arnârak Z. Lennert	Kapornip Aqq. 28 3911 Sisimiut	Bestyrelsesmedlem
Michael R. Petersen	Qilakitsoq 11, 3952 Illulisat	Bestyrelsesmedlem
Henrik Rafn	Kigutarnaat 64, 3905 Nuussuaq	Adm. direktør

Navn	Art
Grønlands Selvstyre	Administration af boligafdelinger
Grønlands Selvstyre	Ejendomsservice
Grønlands Selvstyre	Administration af offentlig boligstøtte
Mads B Christensen	Vederlag
Kristian May	Vederlag
Karin Bing Orgland	Vederlag
Carsten Pietras	Vederlag
Line Frederiksen	Vederlag
Arnârak Zeeb Lennert	Vederlag
Michael Renner Pedersen	Vederlag
Jette Larsen	Vederlag
Henrik Rafn	Gage