



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
2019**

1. januar – 31. december

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den 7. maj 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Organisationsoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	17
Balance	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse	21
Noter til årsrapporten	22

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 7. maj 2020

Dirigent



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sisimiut, den 23. april 2020

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 kapitalejeren i INI A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for INI A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 noteplysningerne, 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 23. april 2020

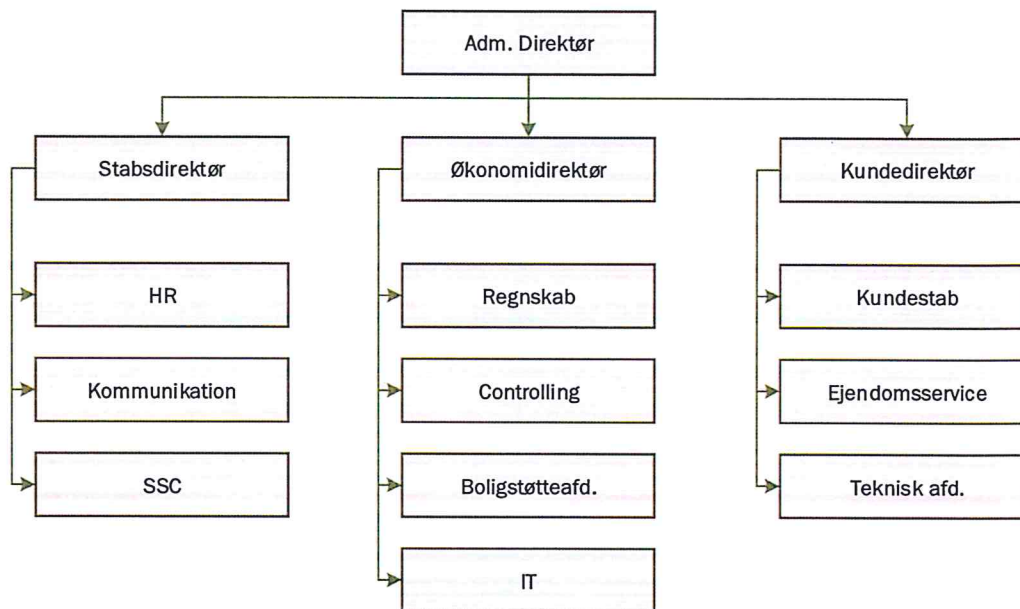
Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Allan Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 14952

Organisationsoversigt

Organisationsdiagram pr. december 2019



Hoved- og nøgletal

	2019	2018	2017	2016	2015
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Resultat					
Nettoomsætning	92.611	93.086	90.303	92.233	95.050
Driftsresultat	2.053	3.103	4.788	3.212	6.863
Resultat af finansielle poster	-143	-82	-111	-685	-999
Resultat før skat	1.910	3.021	4.677	2.527	5.864
Årets resultat	3.029	2.222	3.189	1.712	3.946
Balance					
Anlægsaktiver	65.829	68.758	69.434	72.511	74.745
Omsætningsaktiver	33.372	27.915	23.580	16.747	23.486
Aktiver i alt	99.201	96.673	93.013	89.258	98.232
Aktiekapital	32.775	32.775	32.775	32.775	32.775
Egenkapital	67.668	64.638	62.416	59.227	57.515
Hensatte forpligtelser	8.633	9.939	9.168	8.300	7.094
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0	11.723
Kortfristede gældsforpligtelser	22.900	22.096	21.429	21.731	21.900
Passiver i alt	99.201	96.673	93.013	89.258	98.232
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-48	6.512	4.898	1.472	2.788
- investeringsaktivitet, netto	-1.054	-1.516	417	212	-3.682
heraf til invest. i mat. anlægsaktiver	-1.786	-1.792	-1.121	-1.165	-4.128
- finansieringsaktivitet	-1.659	-8.330	6.785	-21.906	-13.126
Årets forskydning i likvider	-2.761	-3.334	12.099	-20.222	-14.020
Gennemsnitligt antal ansatte	153	146	146	147	145
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	2,2%	3,3%	5,3%	3,5%	7,2%
Afkastningsgrad	3,1%	4,5%	6,9%	4,4%	9,2%
Likviditetsgrad	145,7%	126,3%	110,0%	77,1%	107,2%
Egenkapitalandel (soliditet)	68,2%	66,9%	67,1%	66,4%	58,6%

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

INI A/S er stiftet den 1. juli 1993 og er ejet af Grønlands Selvstyre. I henhold til Landstingsforordning nr. 12 af 28. oktober 1993 om etablering af et boligselskab har selskabet siden 1. januar 1994 haft til formål at drive virksomhed ved administration og service vedrørende fast ejendom.

Selskabet består af 4 forretningsområder: boligadministration, ejendomsservice, teknisk vedligeholdelse og administration af offentlig boligfinansiering til boligstøtte huse. Selskabet har ingen datterselskaber.

Bestyrelsen har i løbet af 2019 afholdt 5 møder. Bestyrelsen og direktionens kompetencer fremgår af selskabets hjemmeside www.ini.gl

Boligadministration

Boligadministrationen har som målsætning at sikre en korrekt, forsvarlig og effektiv boliganvisning samt administration i forbindelse med ind- og fraflytning. INI administrerer ca. 8.600 boliger placeret i 40 regnskabstekniske afdelinger, hvoraf de ca. 5.800 boliger er ejet af Grønlands Selvstyre. Derudover varetager INI administration af ca. 320 varme- og vandregnskabsafdelinger. Boligadministration omfatter bl.a.:

- Udarbejdelse af budgetter og opkrævning af husleje
- Ventelisteadministration
- Budgetkontrol og udarbejdelse af årsregnskaber
- Syn ved ind- og fraflytninger og sikring af, at normalstandsættelser gennemføres
- Fremme af den beboerdemokratiske proces gennem blandt andet samarbejde med afdelingsbestyrelser, eller andre lejerfora
- Yde økonomirådgivning til lejere, der har modtaget rykning for restancer samtidig med ophævelse af lejekontrakt.

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. Ejendomsservice udføres med baggrund i fastprisaftaler ud fra behovet og de økonomiske rammer i den enkelte boligafdeling. I tillæg hertil udføres handyman arbejde samt tilsyn med varmecentraler på timebasis.

Teknisk vedligeholdelse

Teknisk vedligeholdelse omfatter planlægning og gennemførelse af vedligeholdelsesarbejder. Der udarbejdes 10 års planer for periodisk planlagt vedligeholdelse (PPV). Større reparationer samt renovering, sker

ved rekvisition hos leverandører i form af håndværkere, entreprenører, etc. Teknisk afdeling yder rådgivning til kommuner vedr. kommunale boligejendomme.

Administration af offentlig boligfinansiering

Offentlig boligfinansiering administrerer boligstøtteordninger, og 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 2019 var der 1.916 aktive lån, hvilket betyder et fald på 90 aktive lån i forhold til 31/12 2018.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets nettoomsætning er kr. 0,5 mio. lavere end året før. Faldet skyldes lavere indtægter vedr. ejendomsadministration, ejendomsservice samt honorarer for periodisk planlagt vedligeholdelse, og er delvist kompenseret ved honorar for udarbejdelse af sektorplaner til kommuner. Under andre driftsindtægter indgår tilskud til økonomirådgivningsprojekt med kr. 3,7 mio. Tilskud til økonomirådgivningsprojekt dækker direkte løn og rejseudgifter, øvrige administrationsudgifter til projektet dækkes af INI.

Andre eksterne omkostninger er faldet med kr. 4,0 mio., hvilket primært skyldes, at der i 2018 blev afholdt en række omkostninger til nyt IT system.

Personaleomkostninger er realiseret med kr. 5,0 mio. mere end i 2018. Udgiftsstigningen vedrører primært ansættelse af personale til økonomirådgivningsprojektet.

Resultatet af den primære drift blev kr. 2,1 mio. mod kr. 3,1 mio. i 2018. Afkastningsgraden blev 3,1 %.

Årets resultat før skat på kr. 1,9 mio. er kr. 0,5 mio. bedre end forventet i årsrapporten for 2018. Afvigelsen skyldes væsentligst indtægter og udgifter af engangskaraktter. Årets resultat før skat på kr. 1,9 mio. anses for tilfredsstillende.

I forbindelse med vedtagelsen af Finansloven for 2020 har Inatsisartut vedtaget, at selskabsskatteprocenten for indkomståret er fastsat til 26,5 % som er lagt til grund for beregning af udskudt skat ultimo 2019. Effekten af omregning fra den tidligere gældende skattesats på 31,8 % er indregnet i resultatopgørelsen som en korrektion til årets skat.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er på kr. 67,7 mio. (2018: kr. 64,6 mio.), hvilket giver en soliditet på 68,2 % (2018: 66,9 %). Selskabet har en likviditet på kr. 6,0 mio. (2018: kr. 8,8 mio.). Der er genereret negative pengestrømme fra ordinær drift på t.kr. -48 (2018: kr. +6,5 mio.).

Kapitalberedskabet vurderes på 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 2020.

Finansielle risici

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

Sukaq, 2019 - 2022

Toqqavik er nu afløst af Sukaq. I stor træk en forlængelse af indsatsen for en mere effektiv boligadministration og en højere lejer tilfredshed. Der er siden 2016 sket væsentlige forbedringer på begge områder, og Sukaq vil ud over disse to nøgleområder, have fokus på en digitalisering af såvel interne processer, samt give lejerne mulighed for langt flere selvbetjeningsløsninger.

Med skiftet fra EG Bolig til UNIK, som giver ovenstående muligheder, er 2019 brugt på implementering af systemet. En proces der stadig er i gang, og som for tilsvarende større IT projekter, har givet organisationen flere udfordringer end forventet. UNIK vil i løbet af 2020 medvirke til at INI gør endeligt op med det historiske forvaltningsbegreb, og i stedet bliver en 100 % kundeorienteret virksomhed.

Denne proces understøttes også af vores fokus på kompetenceudvikling i organisationen og en fokuseret rekrutteringsindsats, hvor vi vægter personlige egenskaber lige så højt, som de faglige.

Sukaq indeholder også et større fokus mod ydelser til kommunerne, hvor vi kan tilbyde både teknisk bistand, håndtering af administration på kommunal erhvervsudlejning, PPV til kommunernes institutioner og bistand til håndtering af lejer til ejer salg.

Vi fortsætter indsatsen for den generelle information om INIs kerneopgaver, i forventning om at en stadig større del af både borgerne, politikkerne og pressen, forstår INIs rolle og ansvar, kontra boligejernes.

Programpakke for boligområdet

I 2018 blev arbejdet om programpakken for boligområdet iværksat. INI har i 2019 bidraget til arbejdet om en kommende reform på det almennyttige boligområde, med en lang række data om både det tekniske på boligområdet, huslejberegninger, boligsikring, etc.

Ultimo 2019 fremlagde INI i forbindelse med programpakkens punkt 6, et forslag om at samle det offentlige almennyttige boligmasse i en eller flere større enheder. Modellerne vil, med respekt for efterfølgende politiske og finansielle tilpasninger, sikre at boligmassen fremadrettet kan være selvfinansierende, herunder at renoveringsefterslæbet kan indhentes over en flerårig horisont. INI ser frem til de kommende politiske drøftelser, så der opnår de størst mulige samfundsøkonomiske gevinster, samt en stærkt forbedret lejeroplevelse, når først boligmassen er renoveret til et acceptabelt niveau.

Økonomirådgivningsprojektet

Projektet er nu blevet nationalt, og der er fra 1. kvartal 2019, besat stillinger i alle større byer. Indsatsen er en succes. Ikke bare målt på reduktionen i restancemassen, 11 mio. mod en udgift på omkring 4 mio. Men også i forhold til den boligsociale indsats der medvirker til ikke bare et reduceret antal udsættelser, men også til et samspil med Allorfik og kommunerne, om en tidligere indsats omkring de lejere der ikke bare har betalingsmæssige udfordringer, men også andre sociale udfordringer.

Med en uvildig instans som en form for lynafleder, bliver det muligt at få håndteret flere problemstillinger tidligere i et socialt forløb. Samarbejdet med kommunerne, politiet og Allorfik, viser at et tværfagligt fokus kan sikre fornuftige løsninger, til gavn for både lejerne og det offentlige.

INI medvirker gerne til flere boligsociale indsatser, herunder en udvidelse af det børnedemokratiprojekt det er iværksat i Sisimiut. Her skal dog høstes erfaringer, før det kan udbredes til andre afdelinger.

Ydelser til Illuut A/S

Vi har fortsat et godt samarbejde med Illuut om de ydelser inden for ejendomsservice vi skal levere. Og der er fra Illuuts side udtrykt tilfredshed med samarbejdet.

Illuut forventes at udbyde sin boligadministrationen i løbet af 2020.

Samfundsansvar

I overensstemmelse med Selvstyrets retningslinjer for god selskabsledelse behandlede bestyrelsen den 7. oktober 2019 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 ser også sin CSR indsats ift. FN's mål for bæredygtighed og er i den forbindelse særlig opmærksom på

mål 11 om Bæredygtige byer og lokalsamfund, hvor INIs projekter om økonomirådgiver, beboerdemokrati og børnedemokrati hører under.

Også i 2019 har INI været opmærksom på at sikre attraktive medarbejderforhold ved fortsat bl.a. at tilbyde gode arbejdsvilkår, fremme en mangfoldig selskabskultur og være opmærksomme på, at karriere og familieværeliv skal kunne hænge sammen.

I den årlige trivselsundersøgelse, opnåede selskabet igen et godt resultat.

Deltagersvarprocenten lå i 2019 også på 94, en flot deltagelsesgrad, som giver et meget validt resultat. Der måles blandt andet på parametre som arbejdsglæde, loyalitet, omdømme, overordnet ledelse, nærmeste leder, samarbejde, arbejdsforhold, jobindhold og læring/udvikling. På alle parametrene var der status quo eller fremgang, og set i forhold til både det grønlandske og danske indeks, så ligger vi flot. Dog faldt indekspoint på arbejdsglæde til 82 i 2019, mod 84 i 2018.

Personale og kompetenceudvikling

Kompetenceudvikling

I forbindelse med ibrugtagningen af UNIK primo 2019, har fokus primært været på den fortsatte oplæring og korrekt brug af UNIK samt på opgavevaretagelsen hos faggrupperne og ensretning/udvikling af disse i hele landet. Der er gennemført samlinger i de større byer, hvor både ØA og SSC har deltaget og hvor der har været intern undervisning og sparring faggrupperne imellem.

Ledere har deltaget i Ledelse2 for erfarne ledere/leder på vej og der er derudover gennemført kurser, blandt andet i byggeriets regler, projektstyring/ledelse, adfærdsdesign, controllerkursus, 3P samt assertiv kommunikation.

Personalesammensætning

Selskabet beskæftiger pr. 31. december 2019 i alt 161 fuldtidsansatte (ultimo 2018: 147) medarbejdere, med 71 medarbejdere inden for boligadministration, 6 medarbejdere inden for det tekniske område, 58 medarbejdere inden for ejendomsservice/snerydning/Illuut, 3 medarbejdere med boligstøtteordninger og 7 medarbejdere på projekt økonomisk rådgivning. De resterende 16 medarbejdere heraf 2 elever er beskæftiget i hovedkontoret inden for administrative funktioner.

Medarbejdersammensætningen viser i år en fordeling med 55 % mænd og 45 % kvinder (2018: 56 % mænd og 44 % kvinder). Gennemsnitsalderen er 47 år (2018: 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 en fordeling med 57 % mænd (2018: 50 %) og 43 % kvinder (2018: 50 %).

Selskabets ansatte har en gennemsnitlig anciennitet i selskabet på 3,1 år (2018: 2,8 år).

Fraværsprocenten på funktionærniveau pr. 31. december 2019 ligger på 4,22 %, mod 4,24 % i 2018. Der er fortsat fokus på at få fraværsprocenten ned.

Godt 93 % af alle vores ansatte er grønlandsproget (2018: 95 %).

Med udgangspunkt i "Loven om regulering af arbejdskrafttilgangen i Grønland" er ansatte med tilhørsforhold på 97,5 % (2018: 99,3 %).

- I direktionen/overordnet ledelse er tilhørsforholdet 75 % (2018: 100 %).
- På mellemliderniveau er tilhørsforholdet på 90 % (2018: 100 %).
- Inden for faggruppen konsulenter mv. er tilhørsforholdet 93,3 % (2018: 91,7 %).
- Inden for faggruppen teknikere/inspektører/inspektørassistenter er tilhørsforholdet 94,4 % (2018: 100 %).
- Resten af faggrupperne sagsbehandler/økonomi/service/ejendomsfunktionær/ejendomsassistent er tilhørsforholdet 100 % (2018: 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.

Budget 2020

I budgettet for 2020 er der indarbejdet et mindre fald i indtægterne, som følge af at engangsindtægter i form af honorar for udarbejdelse af sektorplaner for flere kommuner alene optræder i 2019. I modsat retning vil indtægter fra ejendomsserviceydelser stige, idet opgaver, der tidligere har været udliciteret til eksterne leverandører, fremover vil blive udført af egne ansatte medarbejdere.

Der er på den baggrund budgetteret med et resultat før skat på ca. 1,9 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 boligredegørelsen. 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 2020 skal drøfte en egentlig overtagelse af selvstyrets reoveringssekretariat. Dette afventer dog formentlig anbefalingerne i boligredegørelsen, men må anses som sandsynligt.

Begivenheder efter 31. december 2019

Udbruddet af COVID-19 i marts 2020 forventes ikke af få indvirkning på selskabets drift. Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2019, 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 %. Udskudt skat er dog ultimo 2019 afsat med en skatteprocent på 26,5 %. Regulering af skattesatsen er medtaget 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.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansanalytikerforeningens anbefalinger.

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Driftsresultat} * 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Driftsresultat} * 100}{\text{Gennemsnitlige operative anlægsaktiver}}$
Likviditetsgrad	=	$\frac{\text{Omsætningsaktiver}}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Egenkapitalens andel (soliditet)	=	$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Resultatopgørelse

1. januar – 31. december

	Note	INI A/S 2019 tkr.	INI A/S 2018 tkr.
Nettoomsætning	1	92.611	93.086
Andre driftsindtægter	2	7.792	5.661
Andre eksterne omkostninger	3	-19.645	-23.684
Personaleomkostninger	4	-74.721	-69.741
Afskrivninger	5,6	-3.984	-2.219
Resultat af primær drift		2.053	3.103
Finansielle omkostninger		-143	-82
Resultat før skat		1.910	3.021
Skat af ordinært resultat	7	1.119	-799
Periodens resultat	8	3.029	2.222

Balance

Pr. 31. december 2019

AKTIVER	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
IT-Software		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	0	0
Bygninger		61.224	64.964
Ombygning af lejede lokaler		10	15
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.596	3.780
Materielle anlægsaktiver	6	65.829	68.758
Kapitalandele i øvrigt		0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
ANLÆGSAKTIVER		65.829	68.758
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.575	3.231
Mellemregninger med kunder	9	15.444	13.786
Øvrige tilgodehavender		132	1.571
Periodeafgrænsningsposter	12	1.183	528
Tilgodehavender		27.334	19.115
Likvide beholdninger		6.038	8.799
OMSÆTNINGSAKTIVER		33.372	27.915
AKTIVER		99.201	96.673

Balance

Pr. 31. december 2019

	Note	2019 tkr.	2018 tkr.
PASSIVER			
Aktiekapital		32.775	32.775
Overført resultat		34.893	31.863
Egenkapital		67.668	64.638
Udskudt skat	10	8.633	9.939
Hensatte forpligtelser		8.633	9.939
Leverandørgæld		3.456	2.483
Selskabsskat		187	0
Anden gæld	11	14.085	15.177
Periodeafgrænsningsposter	12	5.174	4.437
Kortfristede gældsforpligtelser		22.900	22.096
GÆLDSFORPLIGTELSE		22.900	22.096
PASSIVER		99.201	96.673
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	13		
Nærtstående parter	16		

Egenkapitaloppgørelse

	Aktiekapital tkr.	Overført re- sultat tkr.	I alt tkr.
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 01/01 2019	<u>32.775</u>	<u>31.863</u>	<u>64.638</u>
Årets resultat		<u>3.029</u>	<u>3.029</u>
Egenkapital 31/12 2019	<u>32.775</u>	<u>34.893</u>	<u>67.668</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 2019 tkr.	INI A/S 2018 tkr.
Resultat før skat		1.910	3.021
Reguleringer	14	3.984	2.192
Ændring i driftskapital	15	-5.942	1.947
Pengestrømme fra primær drift		-48	7.159
Betalt selskabsskat		0	-647
Pengestrømme fra ordinær drift		-48	6.512
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-48	6.512
Køb af immaterielle anlægsaktiver	5	0	0
Køb af materielle anlægsaktiver	6	-1.786	-1.792
Salg af materielle anlægsaktiver	6	732	101
Salg af kapitalandele		0	175
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-1.054	-1.516
Mellemregning med kunder		-1.659	-8.330
Tilbagebetaling til realkreditinstitutter		0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.659	-8.330
Årets pengestrøm		-2.761	-3.334
Likvide beholdninger primo		8.799	12.133
Likvide beholdninger ultimo		6.038	8.799

Noter til årsrapporten

	INI A/S 2019 tkr.	INI A/S 2018 tkr.
1. Nettoomsætning		
Vederlag boligadministration	46.773	47.747
Vakant boligudlejning	14	50
Ejendomsservice ydelser	30.478	31.691
Diverse gebyrer m.v.	5.294	5.625
Kontraktbaserede ydelser	6.686	3.000
Teknisk bistand	3.366	4.973
	<u>92.611</u>	<u>93.086</u>
2. Andre driftsindtægter		
Egne personaleboliger	2.395	2.320
Likvidationsprovenu PFA Soraarneq	0	509
Tilbageført nedskrivning PFA Soraarneq	0	27
Øvrige indtægter	5.397	2.806
	<u>7.792</u>	<u>5.661</u>
3. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	12.855	15.860
Bygningsdrift	6.790	7.824
	<u>19.645</u>	<u>23.684</u>
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	56.633	52.598
Pensioner	5.470	4.714
Feriegodtgørelse	2.208	1.936
Andre omkostninger til social sikring	936	833
Øvrige personaleomkostninger	9.474	9.660
	<u>74.721</u>	<u>69.741</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>153</u>	<u>146</u>
Heraf til bestyrelsen og direktionen		
Honorar, bestyrelse	1.025	972
Gager og lønninger samt pensioner, direktion	1.829	1.794
	<u>2.854</u>	<u>2.766</u>

Der er ikke etableret incitamentsprogrammer for selskabets ledelse.

Noter til årsrapporten

	IT-Soft- ware tkr.
5. Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1/1 2019	18.557
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31/12 2019	<u>18.557</u>
Ned- og afskrivninger 1/1 2019	18.557
Afskrivninger	0
Afgang	0
Ned- og afskrivninger 31/12 2019	<u>18.557</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2019	0
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2018	0
Afskrives over	<u>3 år</u>

	<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.
6. Materielle anlægsaktiver					
Kostpris 1/1 2019	84.939	2.222	3.349	11.079	101.588
Tilgang	0	0	0	1.786	1.786
Afgang	-2.006	0	0	0	-2.006
Kostpris 31/12 2019	<u>82.933</u>	<u>2.222</u>	<u>3.349</u>	<u>12.865</u>	<u>101.368</u>
Ned- og afskrivninger 1/1 2019	19.975	2.207	3.349	7.300	32.831
Afskrivninger	1.126	5	0	970	2.101
Nedskrivninger	2.114	0	0	0	2.114
Afgang	-1.506	0	0	0	-1.506
Ned- og afskrivninger 31/12 2019	<u>21.709</u>	<u>2.212</u>	<u>3.349</u>	<u>8.270</u>	<u>35.540</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2019	<u>61.224</u>	<u>10</u>	<u>0</u>	<u>4.596</u>	<u>65.829</u>
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2018	<u>64.964</u>	<u>15</u>	<u>0</u>	<u>3.780</u>	<u>68.758</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>15 år</u>	<u>3 år</u>	<u>5 - 10 år</u>	

	2019 tkr.	2018 tkr.
Gevinst/tab ved salg af materielle anlægsaktiver	<u>232</u>	<u>101</u>

Noter til årsrapporten

	INI A/S 2019 tkr.	INI A/S 2018 tkr.
7. Årets skat		
Aktuel skat	187	0
Regulering aktuel skat vedr. tidligere år (udgift)	0	28
Udskudt skat	421	799
Effekt af ændret skattesats	-1.727	0
Regulering udskudt skat vedr. tidligere år (indtægt)	0	-28
Årets skat i alt	-1.119	799
Betalt skat	0	647
8. Forslag til resultatdisponering		
Overføres til egenkapital	3.029	2.222
9. Mellemregning med kunder		
Likvide indestående på bygningsejerkonti	107.911	107.376
Mellemregning med boligafdelinger, varmekunder m.v.	-92.467	-93.590
	15.444	13.786
10. Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	9.939	9.168
Regulering tidligere år	0	-28
Skatteværdi af afsat udbytte	0	0
Effekt af ændret skattesats	-1.727	0
Årets regulering af udskudt skat	421	799
	8.633	9.939
Udskudt skat på 26,5 %/31,8 % vedrører:		
Anlægsaktiver	8.337	9.843
Tilgodehavender	-17	-56
Periodeafgrænsningsposter	314	168
Underskudsfrømsel	0	-16
	8.633	9.939

Noter til årsrapporten

	INI A/S 2019 tkr.	INI A/S 2018 tkr.
11. Anden gæld		
Feriepengehenlæggelse	5.127	4.424
Netto feriepenge	797	927
A-skat	4.208	2.217
Revisor	265	260
Øvrige	3.688	7.349
	14.085	15.177
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte udgifter	1.183	528
Posten omfatter forudbetalte IT-licenser, forsikringer, kurser og motorafgifter.		
Indbetalinger forud	(5.174)	(4.437)
Posten omfatter administrationshonorarer for forbrugsregnskaber.		
13. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Revision	265	260
Andre ydelser end revision	11	60
Regulering vedrørende tidligere år	100	38
	376	358
14. Pengestrømsopgørelse - regulering		
Afskrivninger	4.215	2.293
Gevinst/tab ved salg af anlægsaktiver	-232	-101
Omkostninger ved afhændelse	0	0
	3.984	2.192
15. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-6.561	660
Ændring i leverandører og anden gæld	618	1.286
Ændring i øvrige hensættelser	0	0
	-5.942	1.947

Noter til årsrapporten

16. 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
Inga Dora Gudmundsdottir Markus-	Seernaq 1, -1, 3905 Nuussuaq	Bestyrelsesmedlem
sen		
Line Frederiksen	Qunguleq 1, -1, 3905 Nuussuaq	Bestyrelsesmedlem
Arnârak Z. Lennert	Kapornip Aqq. 28 3911 Sisimiut	Bestyrelsesmedlem
Michael R. Petersen	Qilakitsaq 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
Inga Dora Gudmundsdottir Markus-	Vederlag
sen	
Line Frederiksen	Vederlag
Arnârak Zeeb Lennert	Vederlag
Michael Renner Pedersen	Vederlag
Henrik Rafn	Gage

Transaktioner med nærtstående parter

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