

Inu:IT Bolig A/S

Issortarfimmut 6, Postboks 1083, 3900 Nuuk

CVR-nr. 19 42 56 06

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. august 2023.

Martin Gjødvad
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Inu:IT Bolig A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nuuk, den 11. august 2023

Direktion

Martin Gjødvad

Bestyrelse

Klaus Karlshøj Poulsen

Tony Street

Martin Gjødvad

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Inu:IT Bolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Inu:IT Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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. Fejlinformationer 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 11. august 2023

Grønlands Revision A/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 41 76 26 67

Per Jansen

statsautoriseret revisor
mne21323

Selskabsoplysninger

Selskabet	Inu:IT Bolig A/S Issortarfimmut 6 Postboks 1083 3900 Nuuk Telefon: +299 32 70 07 CVR-nr.: 19 42 56 06 Stiftet: 11. juli 1996 Hjemsted: Kommuneqarfik Sermersooq Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Klaus Karlshøj Poulsen Tony Street Martin Gjødvad
Direktion	Martin Gjødvad
Revision	Grønlands Revision A/S, statsautoriserede revisorer
Bankforbindelse	GrønlandsBANKEN A/S, Postboks 1033, 3900 Nuuk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af bestået af udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 10.007.446 kr. mod 21.302.536 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 7.355.926 kr. mod 15.487.137 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Inu:IT Bolig A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, og fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	10.007.446	21.302.536
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.325.644
Driftsresultat	10.007.446	22.628.180
Finansielle indtægter	16.659	5.994
Øvrige finansielle omkostninger	-1.411.209	-1.561.335
Resultat før skat	8.612.896	21.072.839
Skat af årets resultat	-1.256.970	-5.585.702
Årets resultat	7.355.926	15.487.137
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	13.075.000
Overføres til overført resultat	2.355.926	2.412.137
Disponeret i alt	7.355.926	15.487.137

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	158.092.794	159.992.794
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>158.092.794</u>	<u>159.992.794</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>158.092.794</u>	<u>159.992.794</u>
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	0	4.735.755
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>4.735.755</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	156.044	215.531
Andre tilgodehavender	23.933.985	23.720.147
Tilgodehavender i alt	<u>24.090.029</u>	<u>23.935.678</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>24.090.029</u>	<u>28.671.433</u>
Aktiver i alt	<u>182.182.823</u>	<u>188.664.227</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	46.904.534	43.223.608
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	13.075.000
Egenkapital i alt	52.404.534	56.798.608
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	17.114.217	17.182.247
Hensatte forpligtelser i alt	17.114.217	17.182.247
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.524.929	2.370.722
Kreditinstitutter i øvrigt	28.375.830	27.854.020
Gæld til pengeinstitut	3.289.225	5.069.972
Deposita	1.737.228	1.574.728
Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.927.212	36.869.442
Kortfristet del af langfristet gæld	1.265.927	1.141.782
Gæld til pengeinstitut	61.531.514	62.483.218
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.849.550	5.163.076
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.674.207	7.491.677
Selskabsskat	0	716
Periodeafgrænsningsposter	1.415.662	1.533.461
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	77.736.860	77.813.930
Gældsforpligtelser i alt	112.664.072	114.683.372
Passiver i alt	182.182.823	188.664.227

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	137.833.949	131.441.966
Tilgang i årets løb	0	517.627
Afgang i årets løb	-1.321.807	0
Overførsler	<u>0</u>	<u>5.874.356</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>136.512.142</u>	<u>137.833.949</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	22.158.845	20.833.201
Årets regulering til dagsværdi	0	1.325.644
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-578.193</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>21.580.652</u>	<u>22.158.845</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>158.092.794</u>	<u>159.992.794</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,69 %
Højeste afkastprocent	9,36 %
Laveste afkastprocent	4,42 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 23.425 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 52.405 t.kr. til 17.217 t.kr.

Noter

2. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitut er der givet pant i bygninger på 97.359 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 130.592 t.kr.

Til sikkerhed for boliglån fra Kommuneqarfik Sermersooq og Grønlands Selvstyre er der givet pant i bygninger på 28.376 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 124.600 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeninger er der givet pant i bygninger på 730 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 51.410 t.kr.

Martin Gjødvad

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Gjødvad

Direktør

ID: 5d18d8e2-4e80-4ec6-a3a9-4b8188e75ae4

Tidspunkt for underskrift: 11-08-2023 kl.: 12:26:57

Underskrevet med MitID



Martin Gjødvad

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Gjødvad

Bestyrelsesmedlem

ID: 5d18d8e2-4e80-4ec6-a3a9-4b8188e75ae4

Tidspunkt for underskrift: 11-08-2023 kl.: 12:26:57

Underskrevet med MitID



Martin Gjødvad

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Gjødvad

Dirigent

ID: 5d18d8e2-4e80-4ec6-a3a9-4b8188e75ae4

Tidspunkt for underskrift: 11-08-2023 kl.: 12:26:57

Underskrevet med MitID



Klaus Karlshøj Poulsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Klaus Karlshøj Poulsen

Bestyrelsesmedlem

ID: 07479531-ddcc-44ec-b555-137c2bb26545

Tidspunkt for underskrift: 11-08-2023 kl.: 12:50:35

Underskrevet med MitID



Tony Street

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tony Street

Bestyrelsesmedlem

ID: 2a2fd229-f0a2-45ab-a503-5b88eedbf9ea

Tidspunkt for underskrift: 11-08-2023 kl.: 13:30:46

Underskrevet med MitID



Per Jansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Hulgaard Jansen

Revisor

ID: fe11fed1-66a5-404c-aff9-c30c7dd49915

Tidspunkt for underskrift: 11-08-2023 kl.: 15:45:18

Underskrevet med MitID

