



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

CVR. nr. 17 14 80 87

INI A/S

**ÅRSRAPPORT
2021**

1. januar – 31. december

Godkendt på selskabets generalforsamling,
den __. maj 2022

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 B. Christensen, formand - udpeget af Grønlands Selvstyre Kristian May - udpeget af Grønlands Selvstyre Line Frederiksen - udpeget af Grønlands Selvstyre 1/1 - 31/5 Aviaaja Karlshøj Knudsen - udpeget af Grønlands Selvstyre 31/5 - 31/12 Johanne L. Knudsen - udpeget af Grønlands Selvstyre 31/5 - 31/12 Brian Grønvold - medarbejderrepræsentant Tukummeq E. Martinsen - medarbejderrepræsentant
Direktion	Henrik Rafn, Adm. direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __. maj 2022

Dirigent

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sisimiut, den 21. april 2022

Direktion

Henrik Rafn
Adm. direktør

Bestyrelse

Mads Barlach Christensen
Formand

Kristian May

Aviaaja Karlshøj Knudsen

Johanne L. Knudsen

Brian Grønvold

Tukummeq E. Martinsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejeren i INI A/S, Grønlands Selvstyre

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for INI A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 revisorers 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 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 sammenlægninger, 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.

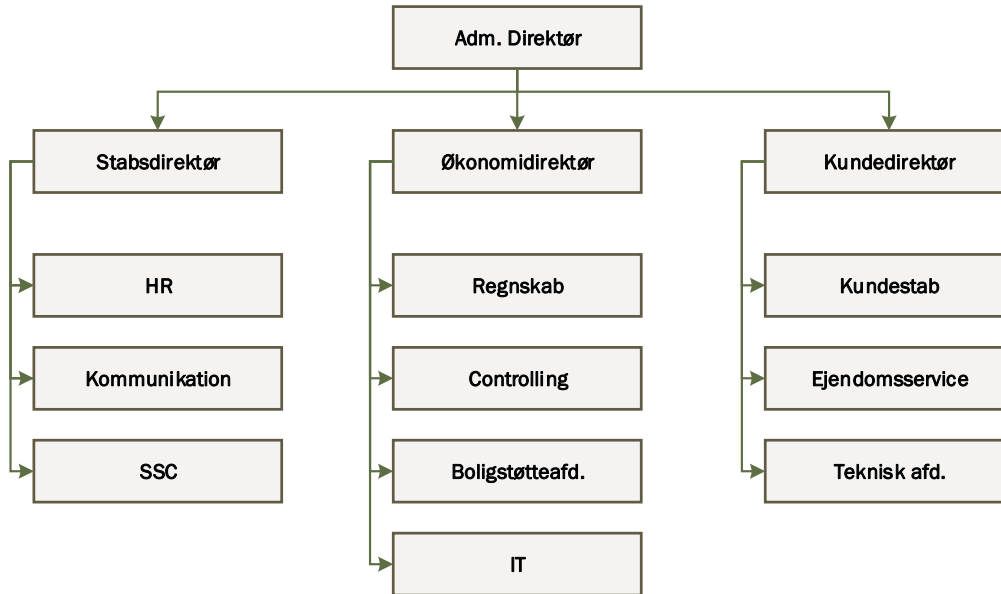
Nuuk, den 21. april 2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Allan Pedersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 14952

Organisationsoversigt

Organisationsdiagram pr. december 2021



Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Resultat					
Nettoomsætning	99.972	98.105	92.611	93.086	90.303
Driftsresultat	2.624	2.039	2.053	3.103	4.788
Resultat af finansielle poster	-146	-203	-143	-82	-111
Resultat før skat	2.478	1.836	1.910	3.021	4.677
Årets resultat	2.380	1.349	3.029	2.222	3.189
Balance					
Anlægsaktiver	69.146	65.773	65.829	68.758	69.434
Omsætningsaktiver	29.272	31.415	33.372	27.915	23.580
Aktiver i alt	98.418	97.188	99.201	96.673	93.013
Aktiekapital	32.775	32.775	32.775	32.775	32.775
Egenkapital	71.397	69.017	67.668	64.638	62.416
Hensatte forpligtelser	9.218	9.120	8.633	9.939	9.168
Langfristede gældsforpligtelser	0	0	0	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	17.803	19.051	22.900	22.096	21.429
Passiver i alt	98.418	97.188	99.201	96.673	93.013
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	4.091	8.686	-48	6.512	4.898
- investeringsaktivitet, netto	-5.753	-2.075	-1.054	-1.516	417
heraf til invest. i mat. anlægsaktiver	-6.138	-2.764	-1.786	-1.792	-1.121
- finansieringsaktivitet	1.781	-11.653	-1.659	-8.330	6.785
Årets forskydning i likvider	119	-5.042	-2.761	-3.334	12.099
Gennemsnitligt antal ansatte	158	162	153	153	146
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	2,6%	2,1%	2,2%	3,3%	5,3%
Afkastningsgrad	3,9%	3,1%	3,1%	4,5%	6,9%
Likviditetsgrad	164,4%	164,9%	145,7%	126,3%	110,0%
Egenkapitalandel (soliditet)	72,5%	71,0%	68,2%	66,9%	67,1%

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 2021 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. 5.700 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
- Ventelistedadministration
- 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 rekvirering 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 Selvstyrebevilegede lån til borgere som bidrag til finansiering af egen boligforsyning. Pr. 31/12 2021 var der 1.586 aktive lån, hvilket er en stigning på 13 aktive lån i forhold til 31/12 2020.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets nettoomsætning er kr. 1,8 mio. højere end året før. Stigningen skyldes forøgede indtægter fra ejendomsservice ydelser samt fra teknisk bistand, herunder en engangsindtægt på 0,7 mio. kr. for indtastning af 4 kommuners bygningsdata i Selvstyrets IPV-system.

Personaleomkostninger er realiseret med kr. 0,4 mio. mere end i 2020. Udgiftsstigningen vedrører primært fra sædvanlige lønstigninger fratrukket lidt færre gennemsnitligt antal ansatte end året før.

Resultatet af den primære drift blev kr. 2,6 mio. mod kr. 2,0 mio. i 2020. Afkastningsgraden blev 3,9 %.

Årets resultat før skat på kr. 2,5 mio. er 0,7 mio. kr. bedre end det forventede i årsrapporten for 2020. Årets resultat før skat på kr. 2,5 mio. anses for tilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabets egenkapital er på kr. 71,4 mio. (2020: kr. 69,0 mio.), hvilket giver en soliditet på 72,5 % (2020: 71,0 %). Selskabet har pr. den 31. december en likviditet på kr. 1,1 mio. (2020: kr. 1,0 mio.). Der er genereret positive pengestrømme fra ordinær drift på kr. +4,1 mio. (2020: kr. +8,7 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. Selskabet har kun i begrænset omfang været påvirket af Corona pandemien.

Finansielle risici

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

Implementering af strategien, SUKAO, 2019 - 2021

Vi har stort set fået gennemført de indsatser vi satte som målsætning i 2019, der hvor vi ikke har været afhængige af eksterne faktorer, som eksempelvis politiske beslutninger. Trods udfordringer med implementering af UNIK, har vi taget endnu flere skridt mod digitalisering af både interne og lejervendte processer. Og ultimo 2021 er det lykket at komme på den nationale løsning omkring e-Boks, hvorfor vi i 2022 for alvor kan digitalisere vores kommunikation med lejerne.

De begrænsninger, der har været i forbindelse med Covid-19 i samfundet generelt, har medført at vi før planlagt har kunne tilpasse muligheden for fysiske henvendelser til vores lokale kontorer, så der nu kan sikres en bedre og mere forberedt lejerbetjening.

Vi har fortsat hjemtaget et antal serviceopgaver til INI fremfor at bruge eksterne leverandører. I alle tilfælde efter en gennemregning af de økonomiske konsekvenser. Ud over den økonomiske gevinst for de berørte boligafdelinger ser vi det også som en servicemæssig gevinst, hvor vi kommer tættere på lejere og kan sikre en ensartet kvalitet i opgaveløsningerne.

Helhedsplan for boliger

Vi har gennem 2021 deltaget i flere møder, samt leveret et meget stort antal datasæt til styregruppen bag Helhedsplanen for Boliger. Vi har fortsat vores udarbejdelse af modeller for en optimal drift og administration af det almennyttige boligområde, med fokus på den nødvendige transparens for boligejerne omkring de økonomiske konsekvenser af ejerskabs- og administrationsmodellerne. Herunder har vi sikret, at modellerne overholder de 4 bærende principper om ejerskabsmodel, administrations- og PPV-model, plan for håndtering af vedligeholdelseefterslæbet samt armslængdeprincippet, der skal opfyldes, såfremt kommunerne vælger at overtage selvstyrets almennyttige boligmasse.

Arbejdet med Helhedsplanen for Boliger er tilrettelagt ud fra de af Naalakkersuisut vedtagne mål og rammer for de offentlige lejeboliger, der er beskrevet i Naalakkersuisuts forslag til finanslov for 2022:

- *"Målet for den offentlige lejeboligmasse skal være, at denne sikres gennem en selv bærende økonomi, som ligeledes sikrer både drift og et tilstrækkeligt vedligehold af bygninger og boliger.*
- *En selv bærende økonomi forudsætter ligeledes en uafhængighed af landskassen og kommunekasserne, de årlige finanslovsbeslutninger og budgetforhandlingerne i kommunerne.*

Helhedsplanen for Boliger har til opgave at gennemføre initiativer, der bidrager til ovenstående målsætninger."

De modeller vi har fremlagt, både i forhold til ejerskab og administration, men også hvordan man økonomisk ansvarligt og med de nødvendige sociale hensyn, får indhentet efterslæbet og fremadrettet sikret en omkostningsægte drift af den almennyttige boligmasse, indgår nu i et beslutningsoplæg til Naalakkersuisut. Vi forventer at der træffes de nødvendige beslutninger i første halvår af 2022. Indtil dette sker, forfalder boligmassen med omkring 1 mio. kr. hver dag.

Selvstyret har besluttet at benytte ekstern konsulent, FM3.dk, til at skabe et nationalt overblik på vedligeholdelseefterslæbet. Systemet der benyttes, IPV, skaber et efterspurgt overblik, såfremt alle boligejere og deres tilknyttede administrationer benytter det. Der lægges imidlertid op til, at systemet fremadrettet

skal benyttes til eksempelvis budgetlægning af PPV-opgaver. INI ser ikke dette som en optimal løsning, da vi i forvejen har de fornødne værktøjer til at løse opgaverne. Vi vil selvsagt gerne levere data til IPV, såfremt dette ønskes af hensyn til det nationale overblik.

Økonomirådgivningsprojektet

Det er i 2021 lykket at inddrive 63% af nye lejerrestancer i boligafdelingerne svarende til 11,3 mio. kr., så succesen fra 2020 er fortsat i 2021.

Der er fortsat et godt samarbejde med kommunerne, politiet, Grønlandsbanken og Allorfik om den tidlige indsats i forhold til 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, Grønlandsbanken 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, der er iværksat i Sisimiut. Ligeledes er der fokus på andre boligsociale projekter, nogle målrettet børn og unge, andre mere generelt.

Samfundsansvar

I overensstemmelse med Selvstyrets retningslinjer for god selskabsledelse behandlede bestyrelsen den 23. september 2021 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 2021 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 familieliv skal kunne hænge sammen.

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

Deltagersvarprocenten lå igen i 2021 på 86, og fortsat en 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 en mindre fremgang/tilbagegang, og set i forhold til både det grønlandske og danske indeks, så ligger vi fortsat flot. Indekspoint på den overordnede arbejdsglæde steg til 82 i 2021, mod 81 i

2020.

Personale og kompetenceudvikling

Kompetenceudvikling

Der har i mindre grad været gennemført traditionelle kurser henover kommunegrænserne. Der har fortsat været fokus på opgavevaretagelsen hos faggrupperne og ensretning samt udvikling af disse i hele landet.

Der er i 2021 gennemført kursus i "Effektiv kommunikation og samarbejde" i byerne Ilulissat, Maniitsoq, Nuuk og Qaqortoq med deltagelse af næsten samtlige INIs medarbejdere i byerne.

Der er derudover også gennemført kurser i blandt andet den coachende leder, grundlæggende ledelse, verdensmål, personlig udvikling, arbejdsmiljøuddannelsen, økonomistyrings i praksis, ledelse i praksis, konflikthåndtering og adfærdsdesign.

Personalesammensætning

Selskabet beskæftigede i gennemsnit i 2021 i alt 158 fuldtidsansatte medarbejdere, med 55 medarbejdere inden for boligadministration, 6 medarbejdere inden for det tekniske område, 59 medarbejdere inden for ejendomsservice/snerydning/Illuut, 3 medarbejdere med boligstøtteordninger og 7 medarbejdere på projekt økonomisk rådgivning. De resterende 28 medarbejdere er beskæftiget i hovedkontoret inden for administrative/økonomiske funktioner.

Medarbejdersammensætningen viser i år en fordeling med 59 % mænd og 41 % kvinder (2020: 57 % mænd og 43 % kvinder). Gennemsnitsalderen er 48 år (2020: 48 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 54 % mænd (2020: 54 %) og 46 % kvinder (2020: 46 %).

Selskabets ansatte har en gennemsnitlig anciennitet i selskabet på 4,0 år (2020: 3,8 år).

Gennemsnitlig fraværsprocent på funktionærniveau pr. 31. december 2021 ligger på 3,80 %, mod 4,62 % i 2020.

93 % af alle vores ansatte er grønlandsproget (2020: 93 %).

Med udgangspunkt i "Loven om regulering af arbejdskrafttilgangen i Grønland" er ansatte med tilhørsforhold på 97,6 % (2020: 96,9 %).

- I direktionen/overordnet ledelse er tilhørsforholdet 75 % (2020: 75 %).
- På mellemliderniveau er tilhørsforholdet på 100 % (2020: 89 %).
- Inden for faggruppen konsulenter mv. er tilhørsforholdet 94 % (2020: 94 %).

- Inden for faggruppen teknikere/inspektører/inspektørassistenter er tilhørsforholdet 96 % (2020: 89 %).
- Resten af faggrupperne sagsbehandler/økonomi/service/ejendomsfunktionær/ejendomsassistent er tilhørsforholdet 100 % (2020: 100 %).

Information og markedsføring af INI

Også i 2021 har der været fokus på digitalisering og selvbetjeningsmuligheder. Blandt andet blev der indført digitale boligtilbud for at lette og effektivisere processen for boligsøgning for både ansøgere og INI. Implementeringen blev fulgt op af brugerundersøgelser, som løbende er blevet brugt til at forbedre løsningen.

Der blev sat øget fokus på at tydeliggøre INIs rolle ift. vedligeholdelse og renovering gennem kommunikation om PPVer og rammerne herom f.eks. om økonomi og hvem der er beslutningstagere.

Lejertilfredsheden blev igen i år målt med en spørgeskemaundersøgelse, som blev delt på Facebook og sendt ud på mail. Undersøgelsen bestod af samme spørgsmål og opbygning for at kunne sammenligne med resultaterne for 2020. Lejertilfredsheden i 2021 var svagt forbedret i forhold til resultatet for 2020. Da INIs svartid blev fremhævet som et forbedringspunkt, har INI indført tidsbestilling til fysiske henvendelser. Derved forbedres kvaliteten af INIs svar, idet kundevejlederen har mulighed for at forberede sig til mødet med beboeren.

Budget 2022

I budgettet for 2022 er der indregnet et mindre fald i indtægterne som følge af forventning af et fald i honorar for administration af PPV-projekter. For omkostningerne er der indregnet et samlet mindre fald sammensat af sædvanlig lønregulering af eksisterende personale, besparelser på kontorholdsomkostninger samt besparelser på vedligeholdelse af egne ejendomme.

Der er på den baggrund budgetteret med et resultat før skat på ca. 1,8 mio. kr.

Målsætninger og forventninger til det kommende år

Ultimo 2021 vedtog INI en ny strategi, Qarsut. En række initiativer fra Sukaq fortsættes, særligt omkring in- og eksterne digitalisering af processer. Qarsut klæder også INI på til en fremtid som boligselskab, fremfor for udelukkende at fokus på administration og drift. INI er således klar til at spille en større og mere aktiv rolle på det almennyttige boligområde, et ansvar vi gerne påtager os sammen med de nuværende offentlige boligejere. Et andet væsentligt initiativ i strategien er det nye samarbejde med DOMEA, om udvikling af bedre og smidigere løsninger på IT området.

Begivenheder efter 31. december 2021

Der er ikke indtruffet begivenheder efter 31. december 2021, 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 eksternt 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 skatter beregnes med en skatteprocent på 26,5 %. Udskudt skat er ultimo 2021 afsat med en skatteprocent på 25 %, da den forventes udløst i 2023 eller senere. 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 salgskostninger 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 nominel 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 nominel 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.

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

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

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

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

Resultatopgørelse

1. januar – 31. december

	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Nettoomsætning	1	99.972	98.105
Andre driftsindtægter	2	3.018	3.083
Andre eksterne omkostninger	3	-20.438	-19.874
Personaleomkostninger	4	-77.547	-77.145
Afskrivninger	5,6	-2.380	-2.131
Resultat af primær drift		2.624	2.038
Finansielle omkostninger		-146	-203
Resultat før skat		2.478	1.836
Skat af ordinært resultat	7	-98	-486
Periodens resultat	8	2.380	1.349
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.380	1.349
Foreslået udbytte i regnskabsåret		0	0
Årets resultat		2.380	1.349

Balance

Pr. 31. december 2021

AKTIVER	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
IT-Software		0	0
Immaterielle anlægsaktiver	5	0	0
Bygninger		58.812	59.841
Ombygning af lejede lokaler		0	5
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.739	5.927
Materielle anlæg under opførelse		2.595	0
Materielle anlægsaktiver	6	66.551	65.773
Kapitalandele i øvrigt		0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
ANLÆGSAKTIVER		69.146	65.773
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.321	1.460
Mellemregninger med kunder		25.315	27.096
Øvrige tilgodehavender		153	723
Periodeafgrænsningsposter	11	1.368	1.140
Tilgodehavender		28.157	30.419
Likvide beholdninger		1.115	996
OMSÆTNINGSAKTIVER		29.272	31.415
AKTIVER		98.418	97.188

Balance

Pr. 31. december 2021

PASSIVER	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Aktiekapital		32.775	32.775
Overført resultat		38.622	36.242
Egenkapital		71.397	69.017
Udskudt skat	9	9.218	9.120
Hensatte forpligtelser		9.218	9.120
Leverandørgæld		1.886	2.119
Selskabsskat		0	0
Anden gæld	10	10.845	11.563
Periodeafgrænsningsposter	11	5.073	5.369
Kortfristede gældsforpligtelser		17.803	19.051
GÆLDSFORPLIGTELSE		17.803	19.051
PASSIVER		98.418	97.188
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	12		
Nærtstående parter	15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital tkr.	Overført resultat tkr.	I alt tkr.
Egenkapital 01/01 2020	<u>32.775</u>	<u>34.893</u>	<u>67.668</u>
Årets resultat		<u>1.349</u>	<u>1.349</u>
Egenkapital 01/01 2021	<u>32.775</u>	<u>36.242</u>	<u>69.017</u>
Årets resultat		<u>2.380</u>	<u>2.380</u>
Egenkapital 31/12 2021	<u>32.775</u>	<u>38.622</u>	<u>71.397</u>

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

Pengestrømsopgørelse 1. januar – 31. december

	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Resultat før skat		2.478	1.836
Reguleringer	13	2.380	2.131
Ændring i driftskapital	14	-767	4.905
Pengestrømme fra primær drift		4.091	8.872
Betalt selskabsskat		0	-187
Pengestrømme fra ordinær drift		4.091	8.686
Pengestrømme fra driftsaktivitet		4.091	8.686
Køb af immaterielle anlægsaktiver	5	0	0
Køb af materielle anlægsaktiver	6	-3.543	-2.764
Materielle anlægsaktiver under opførelse	6	-2.595	0
Salg af materielle anlægsaktiver	6	385	690
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-5.753	-2.075
Mellemregning med kunder		1.781	-11.653
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		1.781	-11.653
Årets pengestrøm		119	-5.042
Likvide beholdninger primo		996	6.038
Likvide beholdninger ultimo		1.115	996

Noter til årsrapporten

	2021	2020
	tkr.	tkr.
1. Nettoomsætning		
Vederlag boligadministration	45.355	45.630
Vakant boligudlejning	84	41
Ejendomsservice ydelser	34.982	34.382
Diverse gebyrer m.v.	5.475	5.240
Kontraktbaserede ydelser	7.737	7.936
Teknisk bistand	6.338	4.876
	99.972	98.105
2. Andre driftsindtægter		
Egne personaleboliger	2.323	2.390
Øvrige indtægter	695	693
	3.018	3.083
3. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsomkostninger	14.464	13.852
Bygningsdrift	5.975	6.022
	20.438	19.874
4. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	60.205	59.433
Pensioner	5.714	5.546
Feriegodtgørelse	1.507	1.884
Andre omkostninger til social sikring	996	1.008
Øvrige personaleomkostninger	9.125	9.274
	77.547	77.145
Gennemsnitligt antal ansatte	158	162
Heraf til bestyrelsen og direktionen		
Honorar, bestyrelse	998	958
Gager og lønninger samt pensioner, direktion	1.901	1.864
	2.900	2.822

Der er ikke etableret incitamentsprogrammer for selskabets ledelse.

Noter til årsrapporten

	IT-Soft- ware tkr.
5. Immaterielle anlægsaktiver	
Kostpris 1/1 2021	18.557
Tilgang	0
Afgang	-18.164
Kostpris 31/12 2021	393
Ned- og afskrivninger 1/1 2021	18.557
Afskrivninger	0
Afgang	-18.164
Ned- og afskrivninger 31/12 2021	393
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2021	0
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2020	0
Afskrives over	3 år

	<i>Bygninger</i> tkr.	<i>Indretning lejede kontorlokaler</i> tkr.	<i>Anlæg under opførelse</i> tkr.	<i>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</i> tkr.	<i>I alt</i> tkr.
6. Materielle anlægsaktiver					
Kostpris 1/1 2021	81.179	2.222	0	17.562	100.961
Tilgang	0	0	2.595	3.543	6.138
Afgang	-166	-812	0	-5.689	-6.666
Kostpris 31/12 2021	81.013	1.410	2.595	15.415	100.433
Ned- og afskrivninger 1/1 2021	21.338	2.217	0	11.634	35.189
Afskrivninger	1.029	5	0	1.677	2.710
Nedskrivninger	0	0	0	0	0
Afgang	-166	-812	0	-5.635	-6.612
Ned- og afskrivninger 31/12 2021	22.201	1.410	0	7.677	31.288
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2021	58.812	0	2.595	7.739	69.146
Regnskabsmæssig værdi 31/12 2020	59.841	5	0	5.927	65.773
Afskrives over	50 år	15 år		3 - 10 år	

	2021 tkr.	2020 tkr.
Gevinst/tab ved salg af materielle anlægsaktiver	330	197

Noter til årsrapporten

	2021 tkr.	2020 tkr.
7. Årets skat		
Aktuel skat	0	0
Regulering aktuel skat vedr. tidligere år	0	0
Udskudt skat	619	486
Effekt af ændret skattesats	-516	0
Regulering udskudt skat vedr. tidligere år (indtægt)	-5	0
Årets skat i alt	98	486
Betalt skat	0	187
8. Forslag til resultatdisponering		
Overføres til egenkapital	2.380	1.349
9. Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	9.120	8.633
Regulering tidligere år	-5	0
Skatteværdi af afsat udbytte	0	0
Effekt af ændret skattesats	-516	0
Årets regulering af udskudt skat	619	486
	9.218	9.120
Udskudt skat vedrører:		
Anlægsaktiver	8.885	9.004
Tilgodehavender	-9	-12
Periodeafgrænsningsposter	342	302
Underskudsfræmførsel	0	-176
	9.218	9.120

Noter til årsrapporten

	2021	2020
	tkr.	tkr.
10. Anden gæld		
Feriepengehenlæggelse	5.515	5.399
Netto feriepenge	722	859
A-skat	2.571	2.468
Revisor	231	275
Øvrige	1.806	2.562
	<u>10.845</u>	<u>11.563</u>
11. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte udgifter	1.368	1.140
Posten omfatter forudbetalte advokatombkostninger, IT-licenser, forsikringer, kurser, kontorleje og motorafgifter.		
Indbetalinger forud	(5.073)	(5.369)
Posten omfatter administrationshonorarer for forbrugsregnskaber		
12. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Revision	281	275
Andre ydelser end revision	11	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>292</u>	<u>275</u>
13. Pengestrømsopgørelse - regulering		
Afskrivninger	2.710	2.327
Gevinst/tab ved salg af anlægsaktiver	-330	-197
Omkostninger ved afhændelse	0	0
	<u>2.380</u>	<u>2.131</u>
14. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	480	8.568
Ændring i leverandører og anden gæld	-1.248	-3.662
Ændring i øvrige hensættelser	0	0
	<u>-767</u>	<u>4.905</u>

Noter til årsrapporten

15. Nærtstående parter

Nærtstående parter i koncernen er bestyrelsens og direktionens medlemmer samt ejeren, Grønlands Selvstyre.

Koncernen har ikke i indeværende regnskabsår gennemført handler med bestyrelse og direktion ud over ledelsesvederlag, som fremgår af note 4.

Alle transaktioner med nærtstående parter er sket på markedsvilkår

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Grønlandsbanken har et ejerpantebrev i Imaneq 29, 3900 Nuuk på 10 mio. kr. til sikkerhed for det løbende engagement.

Der er ingen gæld til banken pr. 31.12.2021.

Den bogførte værdi af ejendommen er 23.783 t.kr. pr. 31.12.2021