

iCiti A/S

Vesterbro 60, 1., 9000 Aalborg
CVR-nr. 29 50 93 28

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.06.16

Peter Alec Claesen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Pengestrømsopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Noter	18 - 20

Selskabet

iCiti A/S
Vesterbro 60, 1.
9000 Aalborg
Telefon: 96 30 25 20
Telefax: 96 30 25 21
Hjemmeside: www.iciti.dk
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 29 50 93 28

Bestyrelse

Christina Claesen Fruensgaard, formand
Anne Claesen
Peter Alex Claesen

Direktion

Peter Alex Claesen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for iCiti A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling, resultat og pengestrømme.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

Direktionen

Peter Alex Claesen

Bestyrelsen

Christina Claesen Fruensgaard
Formand

Anne Claesen

Peter Alex Claesen

Til kapitalejeren i iCiti A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for iCiti A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består, i lighed med tidligere år, af udlejning af erhvervs- og boligejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 2.506.976 mod DKK 448.012 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.575.402.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	2.298.017	1.527.980
Administrationsomkostninger	-697.157	-620.679
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.643.479	500.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	214.390	121.214
Resultat af primær drift	4.458.729	1.528.515
Andre finansielle indtægter	53.344	0
¹ Andre finansielle omkostninger	-1.284.743	-928.272
Finansielle poster i alt	-1.231.399	-928.272
Resultat før skat	3.227.330	600.243
Skat af årets resultat	-720.354	-152.231
Årets resultat	2.506.976	448.012
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.506.976	448.012
I alt	2.506.976	448.012

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Goodwill	18.968	42.926
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	18.968	42.926
	Investeringsejendomme	68.634.000	33.442.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	898.007	604.664
2	Materielle anlægsaktiver i alt	69.532.007	34.046.664
	Andre tilgodehavender	17.156	17.156
	Finansielle anlægsaktiver i alt	17.156	17.156
	Anlægsaktiver i alt	69.568.131	34.106.746
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	50.547	5.013
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.500	0
	Udskudt skatteaktiv	0	588.349
	Tilgodehavende selskabsskat	18.093	18.130
	Tilgodehavender i alt	70.140	611.492
	Likvide beholdninger	3.875	2.052.883
	Omsætningsaktiver i alt	74.015	2.664.375
	Aktiver i alt	69.642.146	36.771.121

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	2.500.000	2.500.000
	Overført resultat	2.075.402	-605.836
3	Egenkapital i alt	4.575.402	1.894.164
	Hensættelser til udskudt skat	232.726	0
	Hensatte forpligtelser i alt	232.726	0
	Gæld til realkreditinstitutter	54.844.201	27.240.884
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	54.844.201	27.240.884
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	379.305	100.330
	Gæld til kreditinstitutter	2.518.941	519.791
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.151.532	1.092.895
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.493	14.488
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.148.650	2.091.799
	Anden gæld	2.742.896	3.816.770
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.989.817	7.636.073
	Gældsforpligtelser i alt	64.834.018	34.876.957
	Passiver i alt	69.642.146	36.771.121
5	Sikkerhedsstillelser		

Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat	2.506.976	448.012
6 Reguleringer	-681.251	637.961
Forskydning i driftskapital:		
Tilgodehavender	-47.034	35.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.005	-84.863
Anden driftsafledt gæld	41.614	754.269
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	1.854.310	1.791.193
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-1.284.743	-928.360
Betalt selskabsskat	18.130	0
Driftens pengestrømme	587.697	862.833
Køb af materielle anlægsaktiver	-33.470.771	-567.416
Salg af materielle anlægsaktiver	428.000	0
Køb af finansielle anlægsaktiver	0	17.156
Investeringernes pengestrømme	-33.042.771	-550.260
Optagelse af langfristede lån	48.321.533	1.625.536
Afdrag på langfristede lån	-18.063.887	-59.357
Finansieringens pengestrømme	30.257.646	1.566.179
Årets samlede pengestrømme	-2.197.428	1.878.752
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	1.533.090	-345.662
Likvide beholdninger ved årets slutning	-664.338	1.533.090
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	3.875	2.052.883
Kortfristet gæld til kreditinstitutter	-668.213	-519.793
I alt	-664.338	1.533.090

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Produktionsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v., herunder afskrivninger og gager.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	3	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kapitalejer samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	84.884	82.606
Øvrige finansielle omkostninger	1.199.859	845.666
I alt	1.284.743	928.272

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	30.843.522	784.250
Tilgang i året	32.548.521	922.250
Afgang i året	0	-571.396
Kostpris pr. 31.12.15	63.392.043	1.135.104
Opskrivninger pr. 31.12.14	2.598.478	0
Opskrivninger i året	2.643.479	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	5.241.957	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	179.586
Afskrivninger i året	0	193.700
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-136.189
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	237.097
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	68.634.000	898.007

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Der har været anvendt eksterne markedsanalyser ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	2.500.000	-738.292
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-315.556
Forslag til resultatdisponering	0	448.012
Saldo pr. 31.12.14	2.500.000	-605.836

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	2.500.000	-605.836
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	174.262
Forslag til resultatdisponering	0	2.506.976
Saldo pr. 31.12.15	2.500.000	2.075.402

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	25.000	100

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	379.306	48.387.189	55.223.507	27.341.214

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 55.224 er der givet pant i investeringsjendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 68.634.

	2015	2014
	DKK	DKK

6. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	217.658	178.672
Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle og immaterielle anlægsaktiver	7.207	0
Andre finansielle indtægter	-53.344	0
Andre finansielle omkostninger	1.284.743	928.272
Skat af årets resultat	720.354	152.231
Øvrige reguleringer	-2.857.869	-621.214
I alt	-681.251	637.961