



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ICITI A/S**  
**VESTRE HAVNEPROMENADE 5, ST., 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. juni 2020

---

Peter Alex Claesen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	iCiti A/S Vestre Havnepromenade 5, st. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 29 50 93 28 Stiftet: 10. april 2006 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Christina Claesen Fruensgaard, formand Asbjørn Fruensgaard Andersen Peter Alex Claesen
<b>Direktion</b>	Peter Alex Claesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Advokat</b>	Haugaard   Braad Advokatfirma Skibbrogade 3, 3 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for iCiti 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 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.

Aalborg, den 2. juni 2020

Direktion:

---

Peter Alex Claesen

Bestyrelse:

---

Christina Claesen Fruensgaard  
Formand

---

Asbjørn Fruensgaard Andersen

---

Peter Alex Claesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejeren i iCiti A/S*

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for iCiti A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 Danmark. 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 Danmark, 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 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 Danmark, 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.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1 ydet lån til en af selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Lånet er fuldt ud indfriet i løbet af regnskabsåret.

Aalborg, den 2. juni 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et resultat på -15.792 tkr. mod 5.610 tkr. sidste år. Resultatnedgangen skyldes primært værdiregulering af selskabets ejendomsportefølje og sekundært af selskabets ejer her i året har foretaget et ekstraordinært stort lønudtræk, som følge af private dispositioner/investeringer.

Selskabets likviditet har i regnskabsåret været periodevis stram bl.a. som følge af kapitalkrævende renoveringer samt de omtalt privat dispositioner. Selskabet har efter regnskabsårets udløb frasolgt en større ejendom, hvilket har frigivet likviditet således at selskabets likviditetsberedskab er blevet væsentligt forbedret.

Dagsværdireguleringer af ejendomsporteføljen skyldes at markedet for private udlejningsejendomme er blevet mere udfordret henset til et større udbud på udlejningsmarkedet.

Selskabets ledelse anser resultatet for utilfredsstillende.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, vil en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet forventer i 2020 ligeledes underskud som følge af større lønudtræk, men herefter en normaliseret og forbedret drift. Forbedringerne bliver væsentligt forstærket af en omorganisering og udlicitering af selskabets ejendomsadministration.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling. Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>6.805.492</b>	<b>6.765.852</b>
Personaleomkostninger.....	1	-7.937.046	-959.703
Af- og nedskrivninger.....		-1.274.531	-763.908
Andre driftsomkostninger.....		-70.157	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-14.106.332	4.985.879
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-16.582.574</b>	<b>10.028.120</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	169.834	16.755
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.845.901	-2.828.475
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-20.258.641</b>	<b>7.216.400</b>
Skat af årets resultat.....	4	4.466.480	-1.606.764
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-15.792.161</b>	<b>5.609.636</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.800.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		3.856.636	0
Overført resultat.....		-21.448.797	5.609.636
<b>I ALT.....</b>		<b>-15.792.161</b>	<b>5.609.636</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter.....		422.532	507.039
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>422.532</b>	<b>507.039</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.655.919	2.612.851
Investeringsjendomme.....		262.400.000	295.690.001
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>264.055.919</b>	<b>298.302.852</b>
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		116.711	115.673
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>116.711</b>	<b>115.673</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>264.595.162</b>	<b>298.925.564</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		53.251	85.809
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.331.404	1.779.062
Andre tilgodehavender.....		387.525	1.430.492
Periodeafgrænsningsposter.....		64.740	543.424
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.836.920</b>	<b>3.838.787</b>
Likvide beholdninger.....		59.168	49.122
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.896.088</b>	<b>3.887.909</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>270.491.250</b>	<b>302.813.473</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		3.000.000	2.900.000
Reserve for udviklingsomkostninger.....		329.575	395.490
Overført resultat.....		59.875.115	81.192.715
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.800.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>9</b>	<b>65.004.690</b>	<b>84.488.205</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.090.416	9.510.278
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.090.416</b>	<b>9.510.278</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		178.287.056	189.617.458
Banklån.....		682.900	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		0	864.098
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>10</b>	<b>178.969.956</b>	<b>190.481.556</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	10	1.589.863	1.543.677
Gæld til pengeinstitutter.....		3.588.899	1.279.158
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		341.060	133.370
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		884.262	1.266.528
Selskabsskat.....		0	312.334
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		34.267	0
Anden gæld.....		8.240.723	6.404.593
Deposita.....		5.752.114	6.798.774
Periodeafgrænsningsposter.....		995.000	595.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>21.426.188</b>	<b>18.333.434</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>200.396.144</b>	<b>208.814.990</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>270.491.250</b>	<b>302.813.473</b>
Eventualposter mv.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 4 (2018: 2)			
Løn og gager.....	7.699.936	844.347	
Andre omkostninger til social sikring.....	27.708	14.179	
Andre personaleomkostninger.....	209.402	101.177	
	<b>7.937.046</b>	<b>959.703</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	169.834	16.755	
	<b>169.834</b>	<b>16.755</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.845.901	2.828.475	
	<b>3.845.901</b>	<b>2.828.475</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	312.334	
Regulering af udskudt skat.....	-4.419.862	1.294.430	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	-46.618	0	
	<b>-4.466.480</b>	<b>1.606.764</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Færdiggjorte udviklings- projekter	
Kostpris 1. januar 2019.....		591.546	
Kostpris 31. december 2019.....		591.546	
Afskrivninger 1. januar 2019.....		84.507	
Årets afskrivninger.....		84.507	
Afskrivninger 31. december 2019.....		169.014	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>422.532</b>	
Virksomhedens udviklingsprojekter vedrører udvikling af app og hjemmeside til annoncering af udlejningslejligheder.			

## NOTER

		Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019.....	3.780.175	258.183.467
Tilgang.....	233.092	3.316.333
Afgang.....	0	-18.009.500
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>4.013.267</b>	<b>243.490.300</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	1.167.324	0
Nedskrivning.....	457.720	0
Årets afskrivninger .....	732.304	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>2.357.348</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	37.506.532
Årets værdireguleringer.....	0	-14.106.332
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-4.490.500
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>18.909.700</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>1.655.919</b>	<b>262.400.000</b>
Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden og ekstern vurderingsmand til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.		
Dagsværdien på boliglejemål er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 4,0-5,5 % afhængig af ejendomstype. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
Dagsværdien på erhvervslejemål er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 4,75-6,0 % afhængig af ejendomstype. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>7</b>
		Lejedefinitum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2019.....		115.673
Tilgang.....		1.038
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>116.711</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>116.711</b>

**Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse**

8

Tilgodehavende hos direktionen er blevet forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 %. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Der er i årets løb foretaget tilbagebetaling af hele lånet med 3.856.636 kr. via udlodning af fordring, som ekstraordinært udbytte.

## NOTER

Note

## Egenkapital

9

	Selskabs- kapital	Reserve for udviklingsoml ostninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	2.900.000	395.490	81.192.714	0	84.488.204
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksom- hed.....	100.000		-100.000		
Andre reguleringer.....			165.283		165.283
Forslag til resultatdisponering..			-21.448.797	5.656.636	-15.792.161
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-3.856.636	-3.856.636
Overført til reserve for udviklingsomkostninger.....		-65.915	65.915		
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>329.575</b>	<b>59.875.115</b>	<b>1.800.000</b>	<b>65.004.690</b>

## Langfristede gældsforpligtelser

10

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	179.695.719	1.408.663	168.893.125	191.013.424	1.395.966
Banklån.....	864.100	181.200	0	0	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	0	0	0	1.011.809	147.711
	<b>180.559.819</b>	<b>1.589.863</b>	<b>168.893.125</b>	<b>192.025.233</b>	<b>1.543.677</b>

## Eventualposter mv.

11

## Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Peter Claesen Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****12**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 180.559 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 262.400 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 10.000 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 16.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve overfor ejerforeninger på i alt 60 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 36.250 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for iCiti A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### Immaterielle anlægsaktiver

Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør sædvanligvis 7 år.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.