



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
C/O HAUGAARD BRAAD APS, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2023

Peter Alex Claesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	iCiti A/S c/o Haugaard Braad ApS, Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 29 50 93 28 Stiftet: 10. april 2006 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Christina Claesen Fruensgaard, formand Rasmus Haugaard Peter Alex Claesen
Direktion	Peter Alex Claesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg
Advokat	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 2022 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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. juni 2023

Direktion:

Peter Alex Claesen

Bestyrelse:

Christina Claesen Fruensgaard
Formand

Rasmus Haugaard

Peter Alex Claesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i iCiti A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for iCiti A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, 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 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 regnskabsbrugerne 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.

Aalborg, den 27. juni 2023

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 -4.618 tkr. mod 1.508 tkr. sidste år.

Tilbagegangen i selskabets resultat skyldes særligt et regnskabsmæssigt tab på salg af to af selskabets ejendomme samt dagsværdireguleringer af de resterende ejendomme.

Selskabets soliditetsgrad er steget fra 32,2 % i 2021 til 36,1 % i 2022.

Selskabets boligejendommene er indregnet til en gennemsnitlig kvm. pris på 17.900 kr., og erhvervs-ejendommene er indregnet til 6.700 kr.

Årets resultat anses som mindre tilfredsstillende.

Indregning og måling af investeringsejendomme

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	6.129.891	4.921.301
Personaleomkostninger.....	2	-3.263.012	-2.223.864
Af- og nedskrivninger.....		-193.125	-193.125
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1	-7.891.007	194.634
DRIFTSRESULTAT		-5.217.253	2.698.946
Andre finansielle indtægter	3	1.137.159	204.893
Andre finansielle omkostninger.....	4	-1.817.881	-1.328.661
RESULTAT FØR SKAT		-5.897.975	1.575.178
Skat af årets resultat.....	5	1.279.676	-66.791
ÅRETS RESULTAT		-4.618.299	1.508.387
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-4.618.299	1.508.387
I ALT		-4.618.299	1.508.387

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter.....		169.011	253.518
Immaterielle anlægsaktiver.....	6	169.011	253.518
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		136.798	245.416
Investeringsjendomme.....		140.483.000	180.567.000
Investeringsjendomme under opførelse.....		4.900.718	4.874.444
Materielle anlægsaktiver.....	7	145.520.516	185.686.860
ANLÆGSAKTIVER.....		145.689.527	185.940.378
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		10.669	19.644
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		14.121.773	6.831.203
Andre tilgodehavender.....		683.404	315.077
Periodeafgrænsningsposter.....		394.685	226.330
Tilgodehavender.....		15.210.531	7.392.254
Likvide beholdninger.....		60.221	1.598.064
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.270.752	8.990.318
AKTIVER.....		160.960.279	194.930.696

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		3.000.000	3.000.000
Reserve for udviklingsomkostninger.....		131.828	197.744
Overført resultat.....		55.001.758	59.554.141
EGENKAPITAL.....		58.133.586	62.751.885
Hensættelse til udskudt skat.....		3.057.827	4.337.503
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.057.827	4.337.503
Gæld til realkreditinstitutter.....		78.670.466	106.480.251
Banklån.....		5.884.000	6.220.000
Deposita.....		2.446.038	3.429.747
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	87.000.504	116.129.998
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.214.723	1.538.140
Gæld til pengeinstitutter.....		384.154	246.372
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		104.806	299.851
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		390.292	291.606
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		10.563.351	8.423.230
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		3.197	173.372
Anden gæld.....		107.839	738.739
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.768.362	11.711.310
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		99.768.866	127.841.308
PASSIVER.....		160.960.279	194.930.696
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for udviklings- omkost- ninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	3.000.000	197.744	59.554.141	62.751.885
Forslag til resultatdisponering.....			-4.618.299	-4.618.299
Overførsler				
Ned- og afskrivninger.....		-65.916	65.916	0
Egenkapital 31. december 2022.....	3.000.000	131.828	55.001.758	58.133.586

NOTER

	2022	2021	Note
	kr.	kr.	
Særlige poster			1
<i>Andre driftsindtægter</i>			
Selskabet har foretaget større vedligeholdelse/forbedringer på to af selskabets ejendomme, hvor det i den forbindelse har været muligt at få udbetalt tilgodehavende saldo fra Grundejernes Investeringsfond på i alt 1.770 tkr.			
<i>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</i>			
Selskabet har i året solgt to af selskabets ejendomme, hvor der i denne forbindelse har været et regnskabsmæssigt tab på 3.255 tkr. inkl. handelsomkostninger.			
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	3.175.076	2.170.486	
Andre omkostninger til social sikring.....	8.487	10.792	
Andre personaleomkostninger.....	79.449	42.586	
	3.263.012	2.223.864	
Andre finansielle indtægter			3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	273.424	194.792	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	863.735	10.101	
	1.137.159	204.893	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	274.898	167.003	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.542.983	1.161.658	
	1.817.881	1.328.661	
Skat af årets resultat			5
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-315.731	
Regulering af udskudt skat.....	-1.279.676	435.800	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	0	-53.278	
	-1.279.676	66.791	

NOTER

		Note
Immaterielle anlægsaktiver		6
	Færdiggjorte udviklingsprojekter	
Kostpris 1. januar 2022.....	591.546	
Kostpris 31. december 2022.....	591.546	
Afskrivninger 1. januar 2022.....	338.028	
Årets afskrivninger.....	84.507	
Afskrivninger 31. december 2022.....	422.535	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	169.011	

Virksomhedens udviklingsprojekter vedrører udvikling af app og hjemmeside til annoncering af udlejningslejligheder.

Materielle anlægsaktiver				7
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse	
Kostpris 1. januar 2022.....	543.092	156.593.742	4.874.443	
Tilgang.....	0	4.281.520	26.275	
Afgang.....	0	-32.240.282	0	
Kostpris 31. december 2022.....	543.092	128.634.980	4.900.718	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	297.676	0		
Årets afskrivninger.....	108.618	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	406.294	0		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.	0	23.973.258	0	
Årets værdireguleringer.....	0	-4.636.339	0	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-7.488.899	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	11.848.020	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..	136.798	140.483.000	4.900.718	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Bolig- ejendomme	Erhvervs- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	132.214.000	8.269.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-4.371.338	-265.000

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)

7

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 9 udlejningsejendomme i Aalborg og Nørresundby. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en forenklet afkastbaseret værdiansættelsesmodel, normalindtjeningsmodellen, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normalafkast dvs. nettodriftsresultat i et stabiliseret driftsår, kapitaliseret med et forretningskrav. Dermed skønnes den beregnede værdi at svare til en pålidelig estimeret dagsværdi.

Dagsværdien på boliglejemål er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 4,0 - 5,0 % afhængig af ejendomstype. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Det forventede driftsafkast i et normalår er vurderet i niveauet 6.750-6.800 tkr.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Dagsværdi for erhvervsjendomme

Erhvervsjendommene består af 5 erhvervslejemål i Aalborg og Nørresundby. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en forenklet afkastbaseret værdiansættelsesmodel, normalindtjeningsmodellen, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normalafkast dvs. nettodriftsresultat i et stabiliseret driftsår, kapitaliseret med et forretningskrav. Dermed skønnes den beregnede værdi at svare til en pålidelig estimeret dagsværdi.

Dagsværdien på erhvervslejemål er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 5,25-6,25 % afhængig af ejendomstype. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Det forventede driftsafkast i et normalår er vurderet i niveauet 700-750 tkr.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer. Ved boligejendomme forstås ejendomme, hvoraf seks ejendomme har en mindre erhvervs-mæssig del.

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	79.885.189	1.214.723	70.431.370	108.018.391
Banklån.....	6.108.000	224.000	4.889.368	6.444.000
Deposita.....	2.446.038	0	0	3.429.747
	88.439.227	1.438.723	75.320.738	117.892.138

NOTER**Note****Eventualposter mv.****9****Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på op til 11 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 53 tkr.

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 P&C Assets A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 79.885 tkr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 140.483 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 16.500 tkr., der giver pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 42.880 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve overfor ejerforeninger på i alt 60 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 37.291 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for iCiti A/S for 2022 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

Huslejeindtægter

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger 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, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. 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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.