



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. maj 2022

---

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
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Christina Claesen Fruensgaard, formand Rasmus Haugaard Peter Alex Claesen
<b>Direktion</b>	Peter Alex Claesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Østre Havnegade 14 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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.

Aalborg, den 11. maj 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 revisorers 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 11. maj 2022

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 1.508 tkr. mod -2.357 tkr. sidste år.

Resultatfremgangen skyldes markant lavere personaleomkostninger i forhold til sidste år samt omkostningsbesparelser generelt.

Selskabets soliditetsgrad er faldet fra 32,6 % i 2020 til 32,2 % i 2021.

Selskabets boligejendommene er indregnet til en gennemsnitlig kvm. pris på 17.300 kr., og erhvervsjendommene er indregnet til 8.600 kr.

Selskabets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>4.921.301</b>	<b>4.671.375</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.223.864	-6.609.787
Af- og nedskrivninger.....		-193.125	-234.858
Andre driftsomkostninger.....		0	-11.534
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		194.634	1.094.684
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>2.698.946</b>	<b>-1.090.120</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	204.893	179.998
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.328.661	-2.363.673
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.575.178</b>	<b>-3.273.795</b>
Skat af årets resultat.....	4	-66.791	916.778
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.508.387</b>	<b>-2.357.017</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.508.387	-2.357.017
<b>I ALT.....</b>		<b>1.508.387</b>	<b>-2.357.017</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Færdiggjorte udviklingsprojekter.....		253.518	338.025
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>253.518</b>	<b>338.025</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		245.416	354.034
Investeringsjendomme.....		180.567.000	179.951.000
Investeringsjendomme under opførelse.....		4.874.444	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>185.686.860</b>	<b>180.305.034</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>185.940.378</b>	<b>180.643.059</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		19.644	137.989
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.831.203	5.960.304
Andre tilgodehavender.....		315.077	540.056
Periodeafgrænsningsposter.....		226.330	189.481
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.392.254</b>	<b>6.827.830</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.598.064</b>	<b>63.719</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.990.318</b>	<b>6.891.549</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>194.930.696</b>	<b>187.534.608</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Selskabskapital.....		3.000.000	3.000.000
Reserve for udviklingsomkostninger.....		197.744	263.660
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		0	206.929
Overført resultat.....		59.554.141	57.584.013
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>62.751.885</b>	<b>61.054.602</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.337.503	4.217.434
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.337.503</b>	<b>4.217.434</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		106.480.251	108.148.772
Banklån.....		6.220.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>112.700.251</b>	<b>108.148.772</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.538.140	1.451.996
Gæld til pengeinstitutter.....		246.372	694.854
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		299.851	296.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		291.606	728.917
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.423.230	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		173.372	680.208
Afledte finansielle instrumenter.....		0	242.174
Anden gæld.....		738.739	6.333.562
Deposita.....		3.429.747	3.685.753
Periodeafgrænsningsposter.....		0	286
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>15.141.057</b>	<b>14.113.800</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>127.841.308</b>	<b>122.262.572</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>194.930.696</b>	<b>187.534.608</b>
 Eventualposter mv.	 8		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Reserve for udviklings- omkost- ninger	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	3.000.000	263.660	206.929	57.584.013	61.054.602
Forslag til resultatdisponering.....				1.508.387	1.508.387
<b>Overførsler</b>					
Ned- og afskrivninger.....		-65.916		65.916	0
Tilladt udligning.....				395.825	395.825
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....			188.896		188.896
Realiseret/tilbageført i året.....			-395.825		-395.825
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>197.744</b>	<b>0</b>	<b>59.554.141</b>	<b>62.751.885</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	4	
Løn og gager.....	2.170.486	6.412.642	
Andre omkostninger til social sikring.....	10.792	26.085	
Andre personaleomkostninger.....	42.586	171.060	
	<b>2.223.864</b>	<b>6.609.787</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	194.792	163.530	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	10.101	16.468	
	<b>204.893</b>	<b>179.998</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	167.003	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.161.658	2.363.673	
	<b>1.328.661</b>	<b>2.363.673</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-315.731	0	
Regulering af udskudt skat.....	435.800	-858.413	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	-53.278	-58.365	
	<b>66.791</b>	<b>-916.778</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Færdiggjorte udviklings- projekter	
Kostpris 1. januar 2021.....		591.546	
Kostpris 31. december 2021.....		591.546	
Afskrivninger 1. januar 2021.....		253.521	
Årets afskrivninger.....		84.507	
Afskrivninger 31. december 2021.....		338.028	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>253.518</b>	

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

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

6

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2021.....	543.092	156.172.376	0
Tilgang.....	0	421.366	4.874.444
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>	<b>543.092</b>	<b>156.593.742</b>	<b>4.874.444</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	189.058	0	
Årets afskrivninger.....	108.618	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>	<b>297.676</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.	0	23.778.624	0
Årets værdireguleringer.....	0	194.634	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>23.973.258</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..</b>	<b>245.416</b>	<b>180.567.000</b>	<b>4.874.444</b>

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

	Boligejendomme	Erhvervs- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021.....	169.919.000	10.648.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	147.634	47.000

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

##### *Dagsværdi for boligejendomme*

Boligejendommene består af 11 udlejningsejendomme i Aalborg og Nørresundby. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en forenklet afkastbaseret værdiansættelsesmodel, normalindtjeningsmodellen, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 3,75-5,0 % 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 6 erhvervslejemål i Aalborg og Nørresundby. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en forenklet afkastbaseret værdiansættelsesmodel, normalindtjeningsmodellen, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 5,0-6,0 % 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 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

7

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	108.018.391	1.538.140	75.013.080	109.600.768
Banklån.....	6.444.000	224.000	5.324.000	0
	<b>114.462.391</b>	<b>1.762.140</b>	<b>80.337.080</b>	<b>109.600.768</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****8****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 administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 108.018 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 180.567 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 16.500 tkr., der giver pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 42.400 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve overfor ejerforeninger på i alt 60 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 38.177 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for iCiti A/S for 2021 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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab 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, 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.

### 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 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.