



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

INITUS A/S
PAUL BERGSØES VEJ 18, 2600 GLOSTRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. januar 2018

Niels Kornerup

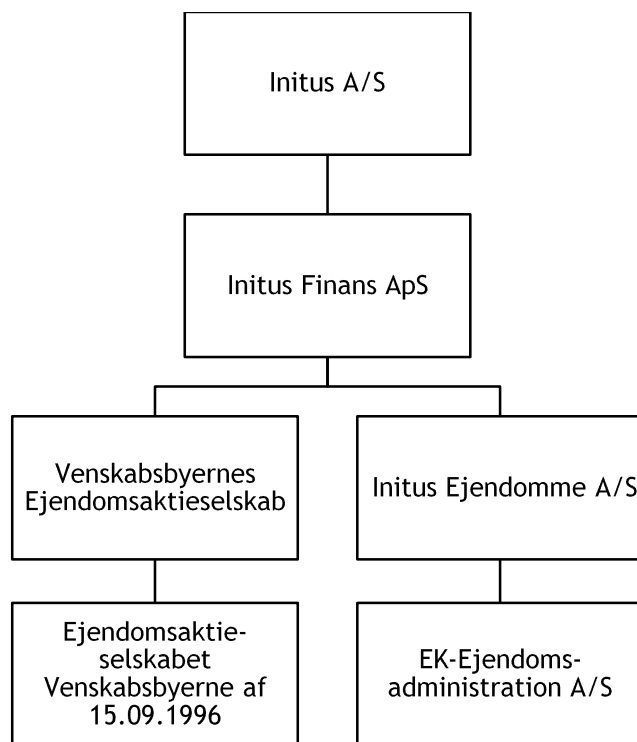
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Koncernoversigt.....	4
Erklæringer	
Ledespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Pengestrømsopgørelse.....	13
Noter.....	14-18
Anvendt regnskabspraksis.....	19-23

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Initus A/S Paul Bergsøes Vej 18 2600 Glostrup CVR-nr.: 13 84 07 17 Stiftet: 13. september 1957 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Niels Kornerup, Formand Jens Kornerup, Næstformand Anette Kornerup Lars Byrgesen Peter Kornerup Kristian Kornerup Mikkel Kornerup
Direktion	Hans Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 24. januar 2018.

KONCERNOVERSIGT



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Initus A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 10. januar 2018

Direktion:

Hans Christensen

Bestyrelse:

Niels Kornerup
Formand

Jens Kornerup
Næstformand

Anette Kornerup

Lars Byrgesen

Peter Kornerup

Kristian Kornerup

Mikkel Kornerup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Initus A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Initus A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 16537

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2016/17 mio kr.	2015/16 mio kr.	2014/15 mio kr.	2013/14 mio kr.	2012/13 mio kr.
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning.....	73	67	64	63	60
Driftsresultat.....	51	40	39	32	27
Finansielle poster, netto.....	-11	-11	-14	-15	-16
Årets resultat før skat.....	40	29	25	16	-35
Årets resultat.....	31	22	22	13	-22
Balance					
Balancesum.....	811	791	775	781	810
Egenkapital.....	227	184	182	169	176
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser....	121	121	121	120	120
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	19	-6	27	10	11
Pengestrømme fra investeringsaktivitet...	-13	10	27	29	50
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	-24	-10	-41	-2	-5
Pengestrømme i alt.....	-18	-6	13	37	56
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	34	8	4	2	12
Nøgletal					
Overskudsgrad.....	69,9	59,7	61,0	50,8	45,0
Egenkapitalforrentning.....	15,0	12,2	12,1	7,7	-12,5
Egenkapitalandel.....	28,0	23,3	23,5	21,6	21,7
Likviditetsgrad.....	79,3	109,9	89,0	123,0	80,0

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Overskudsgrad:	$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalandel	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger.

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Koncernens virksomhed har i lighed med tidligere år omfattet nybyggeri, renovering, salg og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret solgt 8 lejligheder samt én erhvervsejendom mod 11 lejligheder sidste år.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Særlige risici

Der er ingen særlige risici udover de for branchen normalt forekommende.

Der er indgået fastrenteaftaler for hovedparten af prioritetsgælden for at eliminere koncernens risiko ved renteusving på de finansielle markeder.

Forventninger til fremtiden

Der forventes uændret aktivitet og indtjening i det kommende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2016/17 kr.	2015/16 tkr.	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
NETTOOMSÆTNING		73.090.038	67.195	200.000	400
Andre driftsindtægter.....		0	153	0	0
Eksterne omkostninger.....		-22.629.001	-24.670	-1.826.689	-1.639
BRUTTORESULTAT		50.461.037	42.678	-1.626.689	-1.239
Personaleomkostninger.....	1	-7.927.638	-4.368	-1.387.667	-2.090
Af- og nedskrivninger.....		-201.600	-184	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.....		8.768.131	2.005	0	0
DRIFTSRESULTAT		51.099.930	40.131	-3.014.356	-3.329
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	2	0	0	304.447	221
Andre finansielle indtægter.....	3	673.029	338	3.415.209	3.481
Andre finansielle omkostninger.....	4	-11.487.691	-11.704	-1.129.309	-1.183
RESULTAT FØR SKAT		40.285.268	28.765	-424.009	-810
Skat af årets resultat.....	5	-8.861.517	-6.332	160.764	219
ÅRETS RESULTAT		31.423.751	22.433	-263.245	-591
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING					
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	254.447	171
Overført resultat.....		-263.245	-591	-517.692	-762
Minoritetsinteressernes andel af tilknyttede virksomheders resultat		31.686.996	23.024	0	0
I ALT		31.423.751	22.433	-263.245	-591

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2017 kr.	2016 tkr.	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		713.813.055	716.612	0	0
Produktionsanlæg og maskiner.....		705.600	907	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		48.333	48	48.333	48
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger.....		33.400.860	0	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	747.967.848	717.567	48.333	48
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	903.266	467
Andre værdipapirer.....		65.000	65	65.000	65
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		0	0	135.264.814	135.495
Finansielle anlægsaktiver.....	7	65.000	65	136.233.080	136.027
ANLÆGSAKTIVER.....		748.032.848	717.632	136.281.413	136.075
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		913.975	452	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	1.658.502	10.236
Andre tilgodehavender.....		48.783.299	39.127	22.665.641	8.397
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	2.038	7.959.836	5.116
Periodeafgrænsningsposter.....		2.060.067	1.504	0	0
Tilgodehavender.....		51.757.341	43.121	32.283.979	23.749
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		158.637	216	0	0
Værdipapirer.....		158.637	216	0	0
Likvide beholdninger.....		11.400.595	29.617	634.476	1.566
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		63.316.573	72.954	32.918.455	25.315
AKTIVER.....		811.349.421	790.586	169.199.868	161.390

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2017 kr.	2016 tkr.	2017 kr.	2016 tkr.
Selskabskapital.....		13.770.000	13.770	13.770.000	13.770
Reserve for nettoopsk. efter indre værdi metode.....		0	0	852.466	416
Overført overskud.....		106.878.912	106.960	106.026.446	106.544
Minoritetsinteresser.....		106.779.289	63.097	0	0
EGENKAPITAL.....	8	227.428.201	183.827	120.648.912	120.730
Hensættelse til udskudt skat.....		52.965.603	56.500	2.201	1
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		52.965.603	56.500	2.201	1
Gæld til realkreditinstitutter.....		395.634.165	409.137	0	0
Værdi af sikringsinstrumenter.....		39.747.867	57.933	0	0
Anden gæld.....		1.485.430	1.593	0	0
Deposita.....		14.291.313	15.223	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	9	451.158.775	483.886	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld.	9	5.629.552	6.425	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	41	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.647.851	3.439	93.839	422
Gæld, tilknyttede virksomheder...		0	93	0	0
Selskabsskat.....		4.597.510	0	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		41.870.578	39.766	41.870.578	39.766
Anden gæld.....		14.056.723	5.825	6.584.338	471
Periodeafgrænsningsposter.....		11.994.628	10.784	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser...		79.796.842	66.373	48.548.755	40.659
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		530.955.617	550.259	48.548.755	40.659
PASSIVER.....		811.349.421	790.586	169.199.868	161.390
 Eventualposter mv.	10				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
 Afledte finansielle instrumenter	12				

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Koncernen	
	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
Årets resultat.....	31.423.751	22.433
Årets afskrivninger tilbageført.....	201.600	184
Skat af årets resultat tilbageført.....	8.861.517	6.332
Øvrige reguleringer.....	-14.887.277	-11.405
Betalt selskabsskat.....	-5.760.086	-4.500
Ændring i tilgodehavender.....	-10.675.614	-18.070
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	9.662.645	-1.035
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	18.826.536	-6.061
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-33.578.003	-8.300
Salg af materielle anlægsaktiver.....	20.926.513	18.042
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	57.560	211
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-12.593.930	9.953
Afdrag på lån.....	-18.400.546	-6.156
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-6.007.578	-4.163
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-24.408.124	-10.319
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-18.175.518	-6.427
Likvider 1. oktober.....	29.576.113	36.003
LIKVIDER 30. SEPTEMBER.....	11.400.595	29.576
Likvider 30. september specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	11.400.595	29.617
Gæld til pengeinstitutter.....	0	-41
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	11.400.595	29.576

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: Koncernen: 14 (2015/16: 8) Moderselskabet: 1 (2015/16: 1)					
Løn og gager.....	7.676.278	4.319	1.387.667	2.090	
Andre personaleomkostninger.....	251.360	49	0	0	
	7.927.638	4.368	1.387.667	2.090	
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder					2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	0	304.447	221	
	0	0	304.447	221	
Andre finansielle indtægter					3
Tilknyttede virksomheder.....	0	0	3.376.552	3.453	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	673.029	338	38.657	28	
	673.029	338	3.415.209	3.481	
Andre finansielle omkostninger					4
Tilknyttede virksomheder.....	0	0	0	8	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	11.487.691	11.704	1.129.309	1.175	
	11.487.691	11.704	1.129.309	1.183	
Skat af årets resultat					5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.395.486	2.853	-161.860	-224	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-4	4	-4	4	
Regulering af udskudt skat.....	-3.533.965	3.475	1.100	1	
	8.861.517	6.332	-160.764	-219	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Koncernen	
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
Kostpris 1. oktober 2016.....	598.297.534	1.108.104
Tilgang.....	177.143	0
Afgang.....	-4.231.525	0
Kostpris 30. september 2017.....	594.243.152	1.108.104
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....	0	200.904
Årets afskrivninger	0	201.600
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....	0	402.504
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016.....	118.314.166	0
Årets værdireguleringer.....	7.981.891	0
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-6.726.154	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017.....	119.569.903	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	713.813.055	705.600
	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. oktober 2016.....	567.080	0
Tilgang.....	0	33.400.860
Kostpris 30. september 2017.....	567.080	33.400.860
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....	518.747	
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....	518.747	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	48.333	33.400.860
		Moder-selskabet
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2016.....		567.080
Kostpris 30. september 2017.....		567.080
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....		518.747
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....		518.747
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		48.333

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

	<u>Koncernen</u>
	Andre værdipapirer
Kostpris 1. oktober 2016.....	65.000
Kostpris 30. september 2017.....	65.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	65.000

Moderselskabet

	<u>Kapitalandele i dattervirk- somheder</u>	<u>Andre værdipapirer</u>	<u>Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris 1. oktober 2016.....	800	65.000	135.495.119
Afgang.....	0	0	-230.305
Kostpris 30. september 2017.....	800	65.000	135.264.814
Opskrivninger 1. oktober 2016.....	466.169	0	0
Udloddet resultat	-50.000	0	0
Årets opskrivninger	304.447	0	0
Egenkapitalbevægelser.....	181.850	0	0
Opskrivninger 30. september 2017.....	902.466	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.	903.266	65.000	135.264.814

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme og ejerandel
Initus Finans ApS, Glostrup.....	90.326.645	30.444.740	100 % / 1 %
Initus Ejendomme A/S, Glostrup (datterselskab af Initus Finans ApS).....	282.993.074	29.448.265	100 % / 1 %
EK-Ejendomsadministration A/S, Glostrup (datterselskab af Initus Ejendomme A/S).....	2.236.584	-258.037	100 % / 1 %
Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab, København (datterselskab af Initus Finans ApS).	65.644.117	5.849.993	73,56 % / 1 %
Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996, København (datterselskab af Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab).....	3.865.132	190.892	73,56 % / 1 %

NOTER

Note

Egenkapital

8

	Koncernen			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	13.770.000	106.960.307	63.096.747	183.827.054
Betalt udbytte.....			-6.007.578	-6.007.578
Andre reguleringer.....		181.850	18.003.124	18.184.974
Forslag til årets resultatdisponering.....		-263.245	31.686.996	31.423.751
Egenkapital 30. september 2017.....	13.770.000	106.878.912	106.779.289	227.428.201

	Moterselskabet			
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	13.770.000	416.169	106.544.138	120.730.307
Andre reguleringer.....		181.850		181.850
Forslag til årets resultatdisponering.....		254.447	-517.692	-263.245
Egenkapital 30. september 2017.....	13.770.000	852.466	106.026.446	120.648.912

Langfristede gældsforpligtelser

9

	Koncernen			
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	415.462.948	401.163.717	5.529.552	356.192.918
Værdi af sikringsinstrumenter.....	57.932.841	39.747.867	0	0
Anden gæld.....	1.692.802	1.585.430	100.000	1.085.429
Deposita.....	15.220.808	14.291.313	0	14.291.313
	490.309.399	456.788.327	5.629.552	371.569.660

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

10

Eventualforpligtelser

Opskrivningssaldi er reguleret for hensættelse til eventualskat, der vedrører værdipapirer samt bygninger i tilknyttede virksomheder. Endvidere er minoritetsaktionærernes andel i opskrivningsshenlæggelser tillagt disse aktionærers egenkapitalandel.

Vedrørende merværdiafgift bemærkes, at selskabet er fællesregistreret med Einar Kornerup A/S og selskabets tilknyttede virksomheder.

Solidarisk hæftelse for merværdiafgift der på statusdagen udgør tkr. 8.232, som efterfølgende er afregnet.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 4.598 t.kr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve med oprindelig værdi på i alt 466.196 tkr., der giver pant i koncernens grunde og bygninger. Til sikkerhed for anden langfristet gæld er der stillet sikkerhed på i alt 2.751 tkr. i en af koncernens ejendomme.

Der er udstedt ejerpantebreve på 16.641 tkr. samt pantstiftende byrder på samlet 639 tkr.

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger, garantistillelser eller påtaget sig forpligtelser i øvrigt, ud over hvad der fremgår af årsrapporten.

Afledte finansielle instrumenter

12

Koncernens har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med koncernens sædvanlige bankforbindelser og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapaftalerne har en restgæld på 257.393.647 kr. og har en løbetid tilsvarende lånenes løbetid. På balancedagen er dagsværdien negativ med 39.747.867 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Initus A/S for 2016/17 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres til, at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 3.850 tkr. og efter skat med 3.003 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. oktober 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. oktober 2016 er uændret. Pr. 30. september 2017 er gælden ændret med 3.850 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Initus A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Initus A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og i særskilte hovedposter inden for egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 koncernens og selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på kunst. Tekniske installationer såsom køleskabe og lignende er udgiftsført regnskabsmæssigt på beboelsesejendomme.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner.....	5-10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	1 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 på 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

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

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.