



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 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. januar 2020

Niels Kornerup

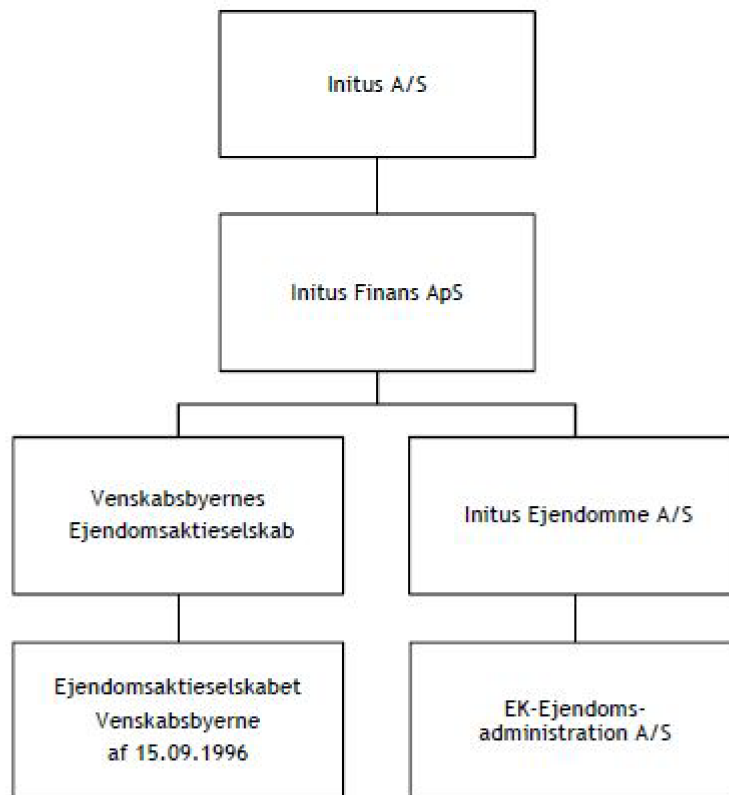
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Koncernoversigt.....	4
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	6-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	8
Ledelsesberetning.....	9
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Pengestrømsopgørelse.....	13
Noter.....	14-20
Anvendt regnskabspraksis.....	21-25

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Initus A/S Paul Bergsøes Vej 18 2600 Glostrup
	Telefon: 43 26 56 11 E-mail: ek@einarkornerup.dk
	CVR-nr.: 13 84 07 17 Stiftet: 13. september 1957 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
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 22. januar 2020.

KONCERNOVERSIGT



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 10. januar 2020

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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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 regnskabsbrugere 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.
- 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 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2018/19 mio kr.	2017/18 mio kr.	2016/17 mio kr.	2015/16 mio kr.	2014/15 mio kr.
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning.....	71	75	73	67	64
Driftsresultat.....	45	50	51	40	39
Finansielle poster, netto.....	-10	-11	-11	-11	-14
Årets resultat før skat.....	35	39	40	29	25
Årets resultat.....	27	31	31	22	22
Balance					
Balancesum.....	944	823	811	791	775
Egenkapital.....	233	249	227	184	182
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser...	100	101	121	121	121
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	82	26	19	-6	27
Pengestrømme fra investeringsaktivitet..	-57	9	-13	10	27
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.	26	-31	-24	-10	-41
Pengestrømme i alt.....	51	4	-18	-6	13
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	66	11	34	8	4
Nøgletal					
Overskudsgrad.....	63,4	66,7	69,9	59,7	61,0
Egenkapitalforrentning.....	11,2	12,6	15,0	12,2	12,1
Egenkapitalandel.....	24,7	30,2	28,0	23,3	23,5
Likviditetsgrad.....	72,4	67,4	79,3	109,9	89,0

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 5 lejligheder mod 8 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	
		2018/19 tkr.	2017/18 tkr.	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.
NETTOOMSÆTNING.....		70.909	74.863	200	200
Andre driftsindtægter.....		0	9	0	9
Eksterne omkostninger.....		-27.118	-27.226	-1.809	-2.030
BRUTTORESULTAT.....		43.791	47.646	-1.609	-1.821
Personaleomkostninger.....	1	-8.219	-7.481	-1.373	-1.382
Af- og nedskrivninger.....		-369	-243	-167	-41
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.....		10.041	10.456	0	0
DRIFTSRESULTAT		45.244	50.378	-3.149	-3.244
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	2	0	0	273	296
Andre finansielle indtægter.....	3	442	197	3.729	3.399
Andre finansielle omkostninger.....	4	-10.851	-11.139	-1.667	-1.402
RESULTAT FØR SKAT.....		34.835	39.436	-814	-951
Skat af årets resultat.....	5	-7.670	-8.677	236	271
ÅRETS RESULTAT		27.165	30.759	-578	-680
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING					
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		7.500	0	7.500	0
Ekstraordinært udbytte.....		0	19.515	0	19.515
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	273	296
Overført resultat.....		-8.078	-20.195	-8.351	-20.491
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....		27.743	31.439	0	0
I ALT.....		27.165	30.759	-578	-680

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		723.191	716.343	0	0
Produktionsanlæg og maskiner.....		302	503	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		675	842	675	842
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger.....		108.220	44.041	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	832.388	761.729	675	842
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	1.176	1.310
Andre værdipapirer.....		65	65	65	65
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		0	0	140.927	138.081
Finansielle anlægsaktiver.....	7	65	65	142.168	139.456
ANLÆGSAKTIVER.....		832.453	761.794	142.843	140.298
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		286	811	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		11.217	18.943	63.031	22.861
Andre tilgodehavender.....		31.290	24.421	8.641	2.080
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	273	982	8.434
Periodeafgrænsningsposter.....		2.366	1.634	0	0
Tilgodehavender.....		45.159	46.082	72.654	33.375
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		106	127	0	0
Værdipapirer.....		106	127	0	0
Likvide beholdninger.....		66.484	15.488	441	781
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		111.749	61.697	73.095	34.156
AKTIVER.....		944.202	823.491	215.938	174.454

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2019 tkr.	2018 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.
Selskabskapital.....		13.770	13.770	13.770	13.770
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	1.100	915
Overført overskud.....		78.624	86.845	77.524	85.930
Forslag til udbytte.....		7.500	0	7.500	0
Minoritetsinteresser.....		133.195	148.177	0	0
EGENKAPITAL.....	8	233.089	248.792	99.894	100.615
Hensættelse til udskudt skat.....		42.869	40.782	38	40
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		42.869	40.782	38	40
Gæld til realkreditinstitutter.....		441.681	389.688	0	0
Værdi af sikringsinstrumenter.....		54.902	36.628	0	0
Anden gæld.....		1.436	1.566	0	0
Deposita.....		15.774	14.477	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	9	513.793	442.359	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld..	9	6.661	5.637	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.838	2.075	184	149
Gæld, tilknyttede virksomheder....		64.186	0	52.917	7.517
Selskabsskat.....		815	0	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		39.307	40.906	39.307	40.906
Anden gæld.....		30.170	31.172	23.598	25.227
Periodeafgrænsningsposter.....		11.474	11.768	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser....		154.451	91.558	116.006	73.799
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		668.244	533.917	116.006	73.799
PASSIVER.....		944.202	823.491	215.938	174.454
 Eventualposter mv.	10				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
 Nærtstående parter	12				
 Afledte finansielle instrumenter	13				
 Koncernregnskab	14				

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Koncernen	
	2018/19	2017/18
	tkr.	tkr.
Årets resultat	27.165	30.759
Årets afskrivninger tilbageført.....	369	243
Tilbageførelse af realisationsavancer.....	0	-9
Skat af årets resultat tilbageført.....	7.670	8.677
Øvrige reguleringer.....	-14.205	-22.908
Betalt selskabsskat.....	-475	-12.709
Ændring i tilgodehavender.....	649	5.947
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	61.054	16.352
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	82.227	26.352
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-66.424	-11.474
Salg af materielle anlægsaktiver.....	9.603	20.386
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	21	31
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-56.800	8.943
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	58.616	0
Afdrag på lån.....	-4.433	-5.672
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-28.614	-25.536
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	25.569	-31.208
ÆNDRING I LIKVIDER.....	50.996	4.087
Likvider 1. oktober.....	15.488	11.401
LIKVIDER 30. SEPTEMBER.....	66.484	15.488
Likvider 30. september specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	66.484	15.488
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	66.484	15.488

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.	2018/19 tkr.	2017/18 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: Koncernen: 14 (2017/18: 14) Moderselskabet: 1 (2017/18: 1)					
Løn og gager.....	7.875	7.196	1.373	1.382	
Andre personaleomkostninger.....	344	285	0	0	
	8.219	7.481	1.373	1.382	
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder					2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	0	273	296	
	0	0	273	296	
Andre finansielle indtægter					3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	57	0	3.667	3.385	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	385	197	62	14	
	442	197	3.729	3.399	
Andre finansielle omkostninger					4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	76	4	74	48	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	10.775	11.135	1.593	1.354	
	10.851	11.139	1.667	1.402	
Skat af årets resultat					5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.585	8.538	-234	-309	
Regulering af udskudt skat.....	2.085	139	-2	38	
	7.670	8.677	-236	-271	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Koncernen	
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
Kostpris 1. oktober 2018.....	592.888	1.108
Tilgang.....	2.245	0
Afgang.....	-2.353	-21
Kostpris 30. september 2019.....	592.780	1.087
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	0	604
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-21
Årets afskrivninger	0	202
Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....	0	785
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2018.....	123.456	0
Årets værdireguleringer.....	10.041	0
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-3.086	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....	130.411	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	723.191	302

	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. oktober 2018.....	1.402	44.041
Tilgang.....	0	64.179
Afgang.....	-519	0
Kostpris 30. september 2019.....	883	108.220
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	560	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-519	
Årets afskrivninger	167	
Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....	208	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	675	108.220

NOTER

		Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)		6
	Moder-	
	selskabet	
	<u>Andre anlæg,</u>	
	driftsmateriel og	
	inventar	
Kostpris 1. oktober 2018.....	892	
Afgang.....	-9	
Kostpris 30. september 2019.....	883	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	50	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-9	
Årets afskrivninger	167	
Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....	208	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	675	
 Finansielle anlægsaktiver		 7
	Koncernen	
	<u>Andre</u>	
	værdipapirer	
Kostpris 1. oktober 2018.....	65	
Kostpris 30. september 2019.....	65	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	65	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

7

	Moderselskabet		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre værdipapirer	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. oktober 2018.....	1	65	138.081
Tilgang.....	0	0	2.846
Kostpris 30. september 2019.....	1	65	140.927
Opskrivninger 1. oktober 2018.....	1.180	0	0
Praksisændring.....	130	0	0
Udloddet resultat	-265	0	0
Årets resultat	273	0	0
Egenkapitalbevægelser.....	-143	0	0
Opskrivninger 30. september 2019.....	1.175	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.	1.176	65	140.927

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme og ejerandel
Initus Finans ApS, Glostrup.....	117.570	27.286	100 % / 1 %
Initus Ejendomme A/S, Glostrup (datterselskab af Initus Finans ApS).....	308.707	28.511	100 % / 1 %
EK-Ejendomsadministration A/S, Glostrup (datterselskab af Initus Ejendomme A/S).....	2.500	18	100 % / 1 %
Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab, København (datterselskab af Initus Finans ApS).	63.544	2.761	73,56 % / 1 %
Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996, København (datterselskab af Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab).....	4.294	187	73,56 % / 1 %

NOTER

Note

Egenkapital

8

	Koncernen				
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 30. september 2018.....	13.770	86.715	0	135.299	235.784
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		130		12.878	13.008
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2018.....	13.770	86.845	0	148.177	248.792
Betalt udbytte.....				-28.614	-28.614
Andre reguleringer.....		-143		-14.111	-14.254
Forslag til resultatdisponering..		-8.078	7.500	27.743	27.165
Egenkapital 30. september 2019.....	13.770	78.624	7.500	133.195	233.089

Moderselskabet

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
		værdis metode			
Egenkapital 30. september 2018.....	13.770	915	85.800	0	100.485
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		130			130
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2018.....	13.770	1.045	85.800	0	100.615
Andre reguleringer.....		-143			-143
Overførsel til/fra andre poster..		-75	75		
Forslag til resultatdisponering..		273	-8.351	7.500	-578
Egenkapital 30. september 2019.....	13.770	1.100	77.524	7.500	99.894

Langfristede gældsforpligtelser

9

	Koncernen				
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	448.230	6.549	379.722	395.225	5.537
Værdi af sikringsinstrumenter...	54.902	0	0	36.628	0
Anden gæld.....	1.548	112	806	1.666	100
Deposita.....	15.774	0	15.774	14.477	0
	520.454	6.661	396.302	447.996	5.637

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	10
Eventualforpligtelser Opkrivningssaldi er reguleret for hensættelse til eventualskat, der vedrører værdipapirer samt bygninger i tilknyttede virksomheder. Endvidere er minoritetsaktionærernes andel i opkrivningshenlæggelser tillagt disse aktionærers egenkapitalandel. Vedrørende merværdiafgift bemærkes, at selskabet er fællesregistreret med Einar Kornerup A/S og dets dattervirksomheder. Solidarisk hæftelse for merværdiafgift der på statusdagen udgør tkr. 4.142, som efterfølgende er afregnet. 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 Kornerup Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11
Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebrev med oprindelig værdi på i alt 512.486 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 ejerpantebrev på 16.641 tkr. samt pantstiftende byrder på samlet 549 tkr. Selskabet har ikke foretaget pantsætninger, garantistillelser eller påtaget sig forpligtelser i øvrigt, ud over hvad der fremgår af årsrapporten.	
Nærtstående parter	12
Virksomhedens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter dattervirksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.	
Transaktioner med nærtstående parter Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.	
Afledte finansielle instrumenter	13
Koncernen 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 234.076 tkr. og har en løbetid tilsvarende lånenes løbetid. På balancedagen er dagsværdien negativ med 54.902 tkr.	

NOTER**Note****Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kornerup Holding A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nr. 39 74 13 50.

14

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Initus A/S for 2018/19 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.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Moderselskabet har i regnskabsåret korrigeret for fejl vedrørende indregning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, som følge af en fejl vedrørende indregning af udskudt skat på afledte finansielle instrumenter, som datterselskabet ikke har indregnet korrekt.

Nettoeffekten af ovenstående fejl medfører, at kapitalandele i tilknyttede virksomheder for 2017/18 var indregnet med 1.180 tkr., hvilket er 130 tkr. for lidt i forhold til den faktiske indre værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Herudover medfører ovenstående fejl, at andre reguleringer under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode på moderselskabets egenkapital er medtaget med 7 tkr. for meget.

I koncernregnskabet er der i regnskabsåret korrigeret for fejl vedrørende indregning af udskudt skat på afledte finansielle instrumenter, som i koncernregnskabet ikke var indregnet korrekt.

Nettoeffekten af ovenstående fejl medfører, at hensættelse til udskudt skat i koncernregnskabet for 2017/18 var indregnet med 53.790 tkr., hvilket er 13.008 tkr. for meget i forhold til den faktiske hensættelse til udskudt skat. Herudover medfører ovenstående fejl, at regulering af udskudt skat var indregnet med 686 tkr. for meget samtidigt med at beregnet skat af årets skattepligtige indkomst var indregnet med 686 tkr. for lidt.

Sammenligningstillene for 2017/18 er i årsrapporten blevet justeret for at afspejle den situation, der skulle være vist pr. 30. september 2018.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Initus A/S samt dattervirksomheder, hvori Initus A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders 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 eller nystiftede 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. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er anvendt en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Minoritetsinteresser

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

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. Oprævede 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 dattervirksomheder

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 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 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 beboelsejendomme.

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 dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

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.