



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**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. februar 2017

---

Niels Kornerup

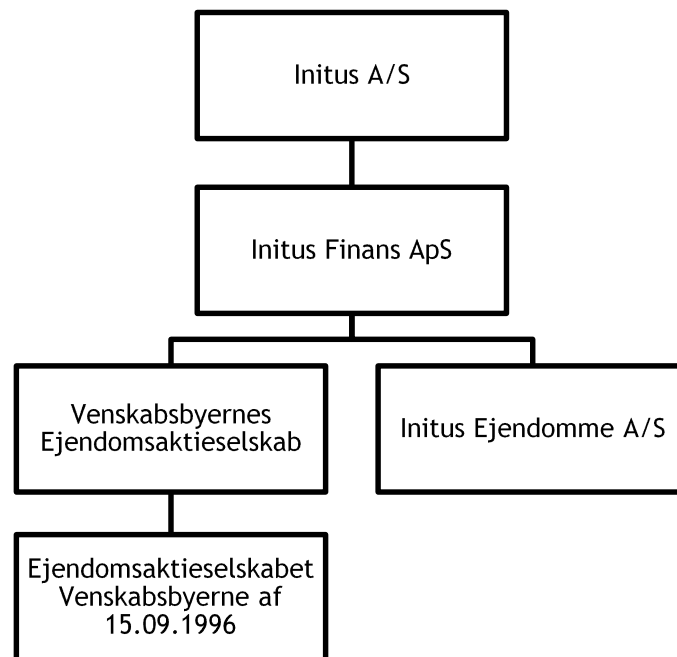
**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
Koncernoversigt.....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8
<b>Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-13
Resultatopgørelse.....	14
Balance.....	15-16
Pengestrømsopgørelse.....	17
Noter.....	18-22

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Initus A/S Paul Bergsøes Vej 18 2600 Glostrup  CVR-nr.: 13 84 07 17 Stiftet: 13. september 1957 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Bestyrelse</b>	Niels Kornerup, formand Jens Kornerup, næstformand Lars Byrgesen Peter Kornerup Kristian Kornerup Mikkel Kornerup
<b>Direktion</b>	Hans Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 8. februar 2017, kl. 10.00, på selskabets adresse.

## KONCERNOVERSIGT



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 25. januar 2017

Direktion

---

Hans Christensen

Bestyrelse

---

Niels Kornerup  
Formand

---

Jens Kornerup  
Næstformand

---

Lars Byrgesen

---

Peter Kornerup

---

Kristian Kornerup

---

Mikkel Kornerup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Initus A/S*

### PÅTEGNING PÅ KONCERNREGNSKABET OG ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Initus A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 25. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2015/16 mio. kr.	2014/15 mio. kr.	2013/14 mio. kr.	2012/13 mio. kr.	2011/12 mio. kr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Nettoomsætning.....	67	64	63	60	56
Driftsresultat.....	40	39	32	27	26
Finansielle poster, netto.....	-11	-14	-15	-16	-15
Årets resultat før skat.....	29	25	16	-35	9
Årets resultat.....	22	22	13	-22	7
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	791	775	781	810	900
Egenkapital.....	121	121	120	120	159
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser....	184	182	169	176	183
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	-6	27	10	11	5
Pengestrømme fra investeringsaktivitet..	10	27	29	50	-114
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.	-10	-41	-2	-5	39
Pengestrømme i alt.....	-6	13	37	56	-70
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	8	4	2	12	31
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad.....	59,7	61,0	50,8	45,0	46,4
Egenkapitalandel.....	23,3	23,5	21,6	21,7	20,3
Likviditetsgrad.....	109,9	89,0	123,0	80,0	48,0
Egenkapitalforrentning.....	12,2	12,1	7,7	-12,5	3,8

Nøgletallene følger i al væsentlighed Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger. Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.



## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens 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 væsentlig positiv indtjening i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Initus A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden har valgt herudover at følge nedenstående regler for klasse C:

- Hoved- og nøgletal indgår i årsregnskabet.
- Pengestrømsopgørelse indgår i årsregnskabet.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### 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 aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen.

### Koncernregnskab

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden 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.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af modervirksomhedens og dattervirksomhedernes 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital reguleres årligt og opføres som særskilte poster under resultatopgørelse og balance.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til 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.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### 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 herefter:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 drifts-omkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Driftsafkastet fastsættes med udgangspunkt i ejendommenes detaljerede budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Forrentningskrav fastsættes på grundlag af dels udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels ejendommenes beliggenhed.

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. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

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. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 og 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 selskabskapital 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.

### NØGLETAL

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

Overskudsgrad:

$$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Egenkapitalandel

$$\frac{\text{Egenkapital inkl. minoritetsint., ultimo} \times 100}{\text{Passiver i alt, ultimo}}$$

Likviditetsgrad

$$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$$

Egenkapitalforrentning:

$$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital inkl. minoriteter}}$$

Nøgletallene følger i al væsentlighed Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016**

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2015/16 kr.	2014/15 tkr.	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>67.195.100</b>	<b>63.989</b>	<b>400.000</b>	<b>400</b>
Andre driftsindtægter.....		152.500	0	0	0
Eksterne omkostninger.....		-24.672.406	-25.170	-1.638.603	-1.601
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>42.675.194</b>	<b>38.819</b>	<b>-1.238.603</b>	<b>-1.201</b>
Personaleomkostninger.....	1	-4.366.773	-4.004	-2.090.198	-1.655
Af- og nedskrivninger.....	2	-184.015	-146	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.....		2.005.479	4.284	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>40.129.885</b>	<b>38.953</b>	<b>-3.328.801</b>	<b>-2.856</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	3	0	0	220.852	186
Andre finansielle indtægter.....	4	337.687	579	3.480.448	6.533
Andre finansielle omkostninger.....	5	-11.702.872	-14.418	-1.182.525	-1.975
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>28.764.700</b>	<b>25.114</b>	<b>-810.026</b>	<b>1.888</b>
Skat af årets resultat.....	6	-6.332.194	-3.505	219.113	-394
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>22.432.506</b>	<b>21.609</b>	<b>-590.913</b>	<b>1.494</b>
Minoritetsinteressernes andel af overskud i dattervirksomheder.....		-23.023.419	-20.115		
<b>KONCERNENS ANDEL AF ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-590.913</b>	<b>1.494</b>		
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>					
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....				170.852	176
Overført resultat.....				-761.765	1.318
<b>I ALT</b> .....				<b>-590.913</b>	<b>1.494</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER 2016

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2016 kr.	2015 tkr.	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		716.611.700	714.469	0	0
Produktionsanlæg og maskiner.....		907.200	262	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		48.333	48	48.333	48
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>717.567.233</b>	<b>714.779</b>	<b>48.333</b>	<b>48</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder...		0	0	466.969	416
Andre værdipapirer.....		65.000	65	65.000	65
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		0	0	135.495.119	142.170
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>8</b>	<b>65.000</b>	<b>65</b>	<b>136.027.088</b>	<b>142.651</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>717.632.233</b>	<b>714.844</b>	<b>136.075.421</b>	<b>142.699</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		451.202	1.263	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	10.235.636	0
Andre tilgodehavender.....		39.126.485	19.781	8.397.160	2.604
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.037.886	395	5.115.911	2.964
Periodeafgrænsningsposter.....		1.504.041	1.983	0	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>43.119.614</b>	<b>23.422</b>	<b>23.748.707</b>	<b>5.568</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele..		216.197	267	0	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>216.197</b>	<b>267</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger.....		29.617.488	36.003	1.566.105	15.535
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>72.953.299</b>	<b>59.692</b>	<b>25.314.812</b>	<b>21.103</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>790.585.532</b>	<b>774.536</b>	<b>161.390.233</b>	<b>163.802</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER 2016

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2016 kr.	2015 tkr.	2016 kr.	2015 tkr.
Selskabskapital.....		13.770.000	13.770	13.770.000	13.770
Reserve for nettoopsk. efter indre værdi metode.....		0	0	416.169	405
Overført overskud.....		106.960.307	107.711	106.544.138	107.306
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>9</b>	<b>120.730.307</b>	<b>121.481</b>	<b>120.730.307</b>	<b>121.481</b>
<b>MINORITETSINTERESSER.....</b>	<b>10</b>	<b>63.096.747</b>	<b>60.068</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		56.499.567	53.025	1.101	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b></b>	<b>56.499.567</b>	<b>53.025</b>	<b>1.101</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		409.136.511	413.915	0	0
Værdi af sikringsinstrumenter.....		57.932.841	41.941	0	0
Anden gæld.....		1.592.802	1.699	0	0
Deposita.....		15.222.808	14.971	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>11</b>	<b>483.884.962</b>	<b>472.526</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	11	6.425.437	6.478	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		41.375	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.438.979	3.899	422.037	788
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		93.500	50	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.		39.765.868	41.163	39.765.868	41.163
Anden gæld.....		5.825.259	5.573	470.920	370
Periodeafgrænsningsposter.....		10.783.531	10.273	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b></b>	<b>66.373.949</b>	<b>67.436</b>	<b>40.658.825</b>	<b>42.321</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>550.258.911</b>	<b>539.962</b>	<b>40.658.825</b>	<b>42.321</b>	
<b>PASSIVER.....</b>	<b>790.585.532</b>	<b>774.536</b>	<b>161.390.233</b>	<b>163.802</b>	
Eventualposter mv.	12				
Nærtstående parter	13				
Ejerforhold	14				

**PENGESTRØMSOPGØRELSE**

	<b>Koncernen</b>	
	<b>2016</b> kr.	<b>2015</b> tkr.
Årets resultat.....	22.432.506	21.609
Årets afskrivninger tilbageført.....	184.015	146
Skat af årets resultat tilbageført.....	6.332.194	3.505
Øvrige reguleringer.....	-11.404.253	-12.647
Betalt selskabsskat.....	-4.500.238	-4.194
Ændring i tilgodehavender.....	-18.070.110	-817
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank, skat og udbytte).....	-1.035.035	19.037
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITETER.....</b>	<b>-6.060.921</b>	<b>26.639</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-8.300.313	-4.452
Salg af materielle anlægsaktiver.....	18.042.273	16.940
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	0	-3.716
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	210.958	18.686
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>9.952.918</b>	<b>27.458</b>
Afdrag på lån.....	-6.155.858	-14.960
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-4.162.728	-3.173
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	0	-22.500
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-10.318.586</b>	<b>-40.633</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>-6.426.589</b>	<b>13.464</b>
Likvider 1. oktober.....	36.002.702	22.539
<b>LIKVIDER 30. SEPTEMBER.....</b>	<b>29.576.113</b>	<b>36.003</b>
Likvider 30. september specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	29.617.488	36.003
Gæld til pengeinstitutter.....	-41.375	0
<b>LIKVIDER, NETTOGÆLD.....</b>	<b>29.576.113</b>	<b>36.003</b>

## NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	
<b>Personaleomkostninger</b>					<b>1</b>
Løn og gager.....	4.317.664	3.957	2.090.198	1.655	
Andre personaleomkostninger.....	49.109	47	0	0	
	<b>4.366.773</b>	<b>4.004</b>	<b>2.090.198</b>	<b>1.655</b>	
Selskabet og koncernen har i gennemsnit beskæftiget henholdsvis 2 og 5 personer samt bestyrelsesmedlemmer.					
<b>Af- og nedskrivninger</b>					<b>2</b>
Grunde og bygninger.....	184.015	146	0	0	
	<b>184.015</b>	<b>146</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder</b>					<b>3</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	0	220.852	186	
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>220.852</b>	<b>186</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>					<b>4</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	0	3.452.475	6.468	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	337.687	579	27.973	65	
	<b>337.687</b>	<b>579</b>	<b>3.480.448</b>	<b>6.533</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					<b>5</b>
Tilknyttede virksomheder.....	327	0	7.708	995	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	11.702.545	14.418	1.174.817	980	
	<b>11.702.872</b>	<b>14.418</b>	<b>1.182.525</b>	<b>1.975</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>					<b>6</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.853.800	2.961	-224.225	392	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	3.646	0	3.646	0	
Regulering af udskudt skat.....	3.474.748	544	1.466	2	
	<b>6.332.194</b>	<b>3.505</b>	<b>-219.113</b>	<b>394</b>	

## NOTER

Note

## Materielle anlægsaktiver

7

	<u>Koncernen</u>		
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2015.....	593.548.647	811.104	567.080
Tilgang.....	7.293.313	1.007.000	0
Afgang.....	-2.544.426	-710.000	0
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>598.297.534</b>	<b>1.108.104</b>	<b>567.080</b>
Opskrivninger 1. oktober 2015.....	135.018.048	0	0
Opskrivninger solgte aktiver.....	-6.081.573	0	0
Årets opskrivninger .....	3.475.537	0	0
<b>Opskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>132.412.012</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	14.097.846	549.389	518.747
Afskrivninger solgte aktiver.....	0	-532.500	0
Årets afskrivninger .....	0	184.015	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016...</b>	<b>14.097.846</b>	<b>200.904</b>	<b>518.747</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>716.611.700</b>	<b>907.200</b>	<b>48.333</b>

Moderselskabet

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2015.....	567.080
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>567.080</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	518.747
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>518.747</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b>48.333</b>

## Finansielle anlægsaktiver

8

	<u>Koncernen</u>
	Andre værdipapirer
Kostpris 1. oktober 2015.....	65.000
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>65.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b>65.000</b>

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

8

	Morderselskabet	
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. oktober 2015.....	800	65.000
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>800</b>	<b>65.000</b>
Opskrivninger 1. oktober 2015.....	415.233	0
Udloddet udbytte .....	-10.000	0
Årets opskrivninger .....	220.852	0
Egenkapitalbevægelser.....	-159.916	0
<b>Opskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>466.169</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b>466.969</b>	<b>65.000</b>

## Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme og ejerandel %
Initus Finans ApS, Glostrup.....	46.696.931	22.085.204	100 % / 1 %
Initus Ejendomme A/S, Glostrup (datterselskab af Initus Finans ApS).....	240.359.835	22.337.008	100 %
Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab, København (datterselskab af Initus Finans ApS).....	63.794.125	4.383.861	73,56 %
Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996, København (datterselskab af Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab).....	3.674.241	191.535	100 %

## Egenkapital

9

	Koncernen			
	Selskabs-kapitalværdi metode	Reserve for nettoopsk. efter indre metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	13.770.000	0	107.711.136	121.481.136
Diverse reguleringer.....	0	0	-159.916	-159.916
Forslag til årets resultatdisponering.....	0	0	-590.913	-590.913
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>13.770.000</b>	<b>0</b>	<b>106.960.307</b>	<b>120.730.307</b>

## NOTER

Note

## Egenkapital (fortsat)

9

	Morderselskabet			
	Selskabs- kapitalværdi	Reserve for nettoopsk. efter indre metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	13.770.000	405.233	107.305.903	121.481.136
Diverse reguleringer.....	0	-159.916	0	-159.916
Forslag til årets resultatdisponering.....	0	170.852	-761.765	-590.913
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>13.770.000</b>	<b>416.169</b>	<b>106.544.138</b>	<b>120.730.307</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 137.700 stk. a nom. 100 kr.....	13.770.000	13.770
	<b>13.770.000</b>	<b>13.770</b>

	Koncernen	
	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Minoritetsinteresser</b>		
Minoritetsinteresser 1. oktober 2015.....	60.067.718	49.190
Henlagt af årets overskud.....	23.023.419	20.115
Regulering som følge af ændret aktiebesiddelse.....	0	-4.021
Udloddet resultat.....	-4.162.728	-3.173
Andre reguleringer.....	-15.831.662	-2.043
<b>Minoritetsinteresser 30. september 2016.....</b>	<b>63.096.747</b>	<b>60.068</b>

10

## Langfristede gældsforpligtelser

11

	Koncernen			
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	420.293.348	415.461.948	6.325.437	384.163.017
Værdi af sikringsinstrumenter.....	41.941.263	57.932.841	0	0
Anden gæld.....	1.798.580	1.692.802	100.000	1.192.802
Deposita.....	14.971.431	15.222.808	0	15.222.808
	<b>479.004.622</b>	<b>490.310.399</b>	<b>6.425.437</b>	<b>400.578.627</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****12**

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.

Af prioritetsgælden forfalder kr. 384.163.017 efter mere end 5 års forløb. Der er indgået renteswapaftaler på restgæld kr. 286.771.558. Urealiseret kurstab udgør kr. 57.932.841.

Vedrørende merværdiafgift bemærkes, at selskabet er fællesregistreret med Einar Kornerup A/S og Einar Kornerup Invest A/S, tilknyttede virksomheder af disse, samt egne tilknyttede virksomheder.

Solidarisk hæftelse for merværdiafgift der på statusdagen udgør tkr. 2.989.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions, garanti- og andre eventualforpligtelser.

**Nærtstående parter****13**

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.

Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

**Ejerforhold****14**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

Niels Kornerup  
Strandvejen 101 A  
3070 Snekkersten

Anette Kornerup  
Gentoftegade 40, 1. tv.  
2820 Gentofte

Jens Kornerup  
Strandvejen 143 C  
3060 Espergærde

Kornerup Fonden  
Paul Bergsøes Vej 18  
2600 Glostrup