



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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. januar 2021

Niels Kornerup

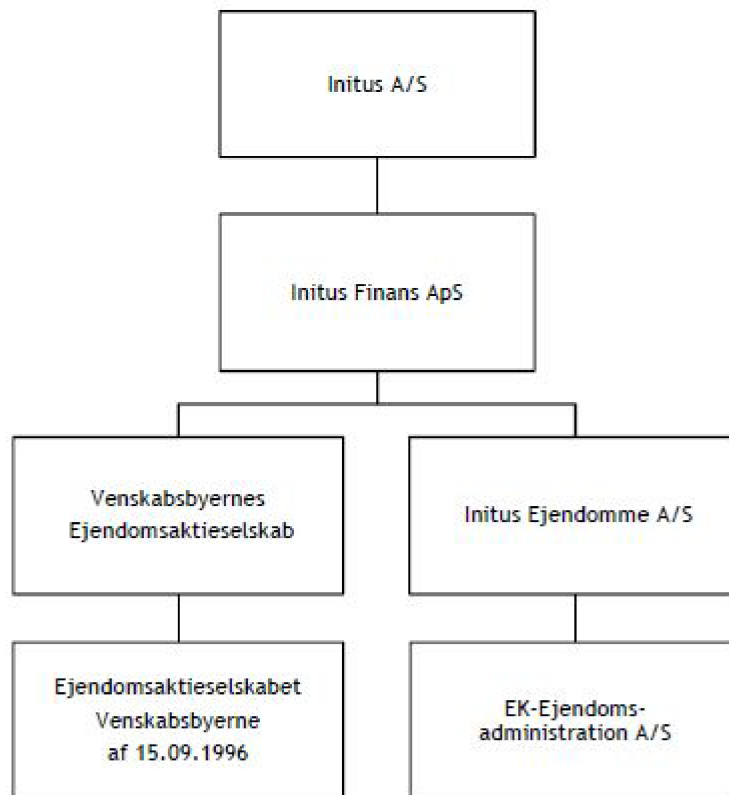
INDHOLDSFORTEGNELSE

	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 2019 - 30. september 2020	
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 CVR-nr.: 13 84 07 17 Stiftet: 13. september 1957 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
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
Pengeinstitut	Nordea A/S Hovedvejen 112 2600 Glostrup Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 19. januar 2021.

KONCERNOVERSIGT



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 14. januar 2021

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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.
- 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 14. januar 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
	mio kr.	mio kr.	mio kr.	mio kr.	mio kr.
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning.....	84	71	75	73	67
Driftsresultat.....	58	45	50	51	40
Finansielle poster, netto.....	-10	-10	-11	-11	-11
Årets resultat før skat.....	48	35	39	40	29
Årets resultat.....	36	27	31	31	22
Balance					
Balancesum.....	1.052	944	823	811	791
Egenkapital.....	259	233	249	227	184
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser....	92	100	101	121	121
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	6	82	26	19	-6
Pengestrømme fra investeringsaktivitet...	-76	-57	9	-13	10
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	78	26	-31	-24	-10
Pengestrømme i alt.....	8	51	4	-18	-6
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	102	66	11	34	8
Nøgletal					
Overskudsgrad.....	69,4	63,4	66,7	69,9	59,7
Egenkapitalforrentning.....	14,6	11,2	12,6	15,0	12,2
Egenkapitalandel.....	24,6	24,7	30,2	28,0	23,3
Likviditetsgrad.....	79,2	72,4	67,4	79,3	109,9

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 ti lejligheder og én garage mod fem 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	
		2019/20 tkr.	2018/19 tkr.	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.
NETTOOMSÆTNING		83.805	70.909	200	200
Eksterne omkostninger.....		-26.362	-27.118	-1.920	-1.809
BRUTTORESULTAT		57.443	43.791	-1.720	-1.609
Personaleomkostninger.....	1	-8.557	-8.219	-1.410	-1.373
Af- og nedskrivninger.....		-369	-369	-167	-167
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.....		9.636	10.041	0	0
DRIFTSRESULTAT		58.153	45.244	-3.297	-3.149
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	2	0	0	343	273
Andre finansielle indtægter.....	3	464	442	3.827	3.729
Andre finansielle omkostninger.....	4	-10.458	-10.851	-1.466	-1.667
RESULTAT FØR SKAT		48.159	34.835	-593	-814
Skat af årets resultat.....	5	-12.087	-7.670	202	236
ÅRETS RESULTAT		36.072	27.165	-391	-578
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING					
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	7.500	0	7.500
Henlæggelser til reserve for nettopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	343	273
Overført resultat.....		-391	-8.078	-734	-8.351
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....		36.463	27.743	0	0
I ALT		36.072	27.165	-391	-578

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		878.000	723.191	0	0
Produktionsanlæg og maskiner.....		101	302	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		508	675	508	675
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger.....		55.750	108.220	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	934.359	832.388	508	675
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	1.499	1.176
Andre værdipapirer.....		65	65	65	65
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		0	0	143.863	140.927
Finansielle anlægsaktiver.....	7	65	65	145.427	142.168
ANLÆGSAKTIVER.....		934.424	832.453	145.935	142.843
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.052	286	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.075	11.217	33.345	63.031
Andre tilgodehavender.....		37.458	31.290	15.832	8.641
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	0	192	982
Periodeafgrænsningsposter.....		1.476	2.366	0	0
Tilgodehavender.....		43.061	45.159	49.369	72.654
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		90	106	0	0
Værdipapirer.....		90	106	0	0
Likvide beholdninger.....		74.472	66.484	1.319	441
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		117.623	111.749	50.688	73.095
AKTIVER.....		1.052.047	944.202	196.623	215.938

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2020 tkr.	2019 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Selskabskapital.....		13.770	13.770	13.770	13.770
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		0	0	1.498	1.100
Overført overskud.....		78.288	78.624	76.790	77.524
Forslag til udbytte.....		0	7.500	0	7.500
Minoritetsinteresser.....		167.077	133.195	0	0
EGENKAPITAL.....	8	259.135	233.089	92.058	99.894
Hensættelse til udskudt skat.....		43.812	42.869	28	38
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		43.812	42.869	28	38
Gæld til realkreditinstitutter.....		533.879	441.681	0	0
Værdi af sikringsinstrumenter.....		47.773	54.902	0	0
Anden gæld.....		1.292	1.436	0	0
Deposita.....		17.723	15.774	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	9	600.667	513.793	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld.	9	6.516	6.661	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		50	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.469	1.838	207	184
Gæld, tilknyttede virksomheder...		42.878	64.186	42.242	52.917
Selskabsskat.....		12.712	815	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		36.221	39.307	36.221	39.307
Anden gæld.....		34.018	30.170	25.867	23.598
Periodeafgrænsningsposter.....		14.569	11.474	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser ...		148.433	154.451	104.537	116.006
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		749.100	668.244	104.537	116.006
PASSIVER.....		1.052.047	944.202	196.623	215.938
Eventualposter mv.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Nærtstående parter	12				
Afledte finansielle instrumenter	13				
Koncernregnskab	14				

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Koncernen	
	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.
Årets resultat.....	36.072	27.165
Årets afskrivninger tilbageført.....	369	369
Skat af årets resultat tilbageført.....	12.087	7.670
Øvrige reguleringer.....	-26.330	-14.205
Betalt selskabsskat.....	-815	-475
Ændring i tilgodehavender.....	2.098	649
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	-17.821	61.054
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	5.660	82.227
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-102.245	-66.424
Salg af materielle anlægsaktiver.....	26.236	9.603
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	16	21
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-75.993	-56.800
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	98.435	58.616
Afdrag på lån.....	-6.527	-4.433
Andre ændringer i langfristet gæld.....	1.949	0
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-15.586	-28.614
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	78.271	25.569
ÆNDRING I LIKVIDER.....	7.938	50.996
Likvider 1. oktober.....	66.484	15.488
LIKVIDER 30. SEPTEMBER.....	74.422	66.484

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.	2019/20 tkr.	2018/19 tkr.	
Personaleomkostninger					1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: Koncernen: 14 (2018/19: 14) Moderselskabet: 1 (2018/19: 1)					
Løn og gager.....	8.404	7.875	1.410	1.373	
Andre personaleomkostninger.....	153	344	0	0	
	8.557	8.219	1.410	1.373	
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder					2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	0	343	273	
	0	0	343	273	
Andre finansielle indtægter					3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	22	57	3.622	3.667	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	442	385	205	62	
	464	442	3.827	3.729	
Andre finansielle omkostninger					4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	118	76	104	74	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	10.340	10.775	1.362	1.593	
	10.458	10.851	1.466	1.667	
Skat af årets resultat					5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.143	5.585	-192	-234	
Regulering af udskudt skat.....	944	2.085	-10	-2	
	12.087	7.670	-202	-236	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Koncernen	
	Grunde og bygninger	Produktionsanlæg og maskiner
Kostpris 1. oktober 2019.....	592.780	1.087
Overførsel.....	152.670	0
Tilgang.....	2.045	0
Afgang.....	-1.421	0
Kostpris 30. september 2020.....	746.074	1.087
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....	0	785
Årets afskrivninger	0	201
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....	0	986
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2019.....	130.411	0
Årets værdireguleringer.....	9.636	0
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-8.121	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....	131.926	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	878.000	101

	Koncernen	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. oktober 2019.....	883	108.220
Overførsel.....	0	-152.670
Tilgang.....	0	100.200
Kostpris 30. september 2020.....	883	55.750
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....	208	
Årets afskrivninger	167	
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....	375	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	508	55.750

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
6
Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 318 lejemål i Storkøbenhavn, Frederiksberg, Roskilde, Espergærde og Værløse. Ejendommene er opført for egen regning eller købt i perioden fra 1959-2020. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 2 - 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 2 - 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i København. For ejendomme med omkostningsbestemt husleje, der forventes solgt ved næste fraflytning, anvendes en afkastprocent i den lave ende af intervallet.

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendommene består af 48 erhvervslejemål i Storkøbenhavn. Ejendommene er opført for egen regning eller købt i perioden fra 1960-2010. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,4 - 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,4 - 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Storkøbenhavn.

	Moder- selskabet
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2019.....	883
Kostpris 30. september 2020.....	883
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....	208
Årets afskrivninger	167
Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....	375
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	508

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

	<u>Koncernen</u>
	Andre værdipapirer
Kostpris 1. oktober 2019.....	65
Kostpris 30. september 2020.....	65
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....	65

Moderselskabet

	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Andre værdipapirer	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. oktober 2019.....	1	65	140.927
Tilgang.....	0	0	2.936
Kostpris 30. september 2020.....	1	65	143.863
Opskrivninger 1. oktober 2019.....	1.175	0	0
Udloddet resultat	-75	0	0
Årets resultat	343	0	0
Egenkapitalbevægelser.....	55	0	0
Opskrivninger 30. september 2020.....	1.498	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.	1.499	65	143.863

Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme og ejerandel
Initus Finans ApS, Glostrup.....	149.918	34.288	100 % / 1 %
Initus Ejendomme A/S, Glostrup (datterselskab af Initus Finans ApS).....	337.376	30.608	100 % / 1 %
EK-Ejendomsadministration A/S, Glostrup (datterselskab af Initus Ejendomme A/S).....	2.584	84	100 % / 1 %
Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab, København (datterselskab af Initus Finans ApS).	70.568	9.524	73,56 % / 1 %
Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996, København (datterselskab af Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab).....	4.443	149	73,56 % / 1 %

NOTER

Note

Egenkapital

8

	Koncernen				
	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019....	13.770	78.624	7.500	133.195	233.089
Betalt udbytte.....			-7.500	-8.086	-15.586
Andre reguleringer.....		55		5.505	5.560
Forslag til resultatdisponering..		-391		36.463	36.072
Egenkapital 30. september 2020.....	13.770	78.288	0	167.077	259.135

	Moderselskabet				
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019....	13.770	1.100	77.524	7.500	99.894
Betalt udbytte.....				-7.500	-7.500
Andre reguleringer.....		55			55
Forslag til resultatdisponering..		343	-734		-391
Egenkapital 30. september 2020.....	13.770	1.498	76.790	0	92.058

Langfristede gældsforpligtelser

9

	Koncernen				
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	540.283	6.404	457.312	448.230	6.549
Værdi af sikringsinstrumenter..	47.773	0	0	54.902	0
Anden gæld.....	1.404	112	693	1.548	112
Deposita.....	17.723	0	17.723	15.774	0
	607.183	6.516	475.728	520.454	6.661

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 opskrivningshenlæggelser tillagt disse aktionærers egenkapitalandel.

Vedrørende merværdiafgift bemærkes, at selskabet er fællesregistreret med Einar Kornerup A/S og dennes dattervirksomheder.

Solidarisk hæftelse for merværdiafgift der på statusdagen udgør 3.453 tkr., 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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Til sikkerhed for koncernens gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebrev med oprindelig værdi på i alt 612.383 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 ejerantebrev 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 208.999 tkr. og har en løbetid tilsvarende lånenes løbetid. På balancedagen er dagsværdien negativ med 47.773 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 2019/20 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.

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.

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 regnskabsposter 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 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.