



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

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

Niels Kornerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Initus Ejendomme A/S Paul Bergsøes Vej 18 2600 Glostrup CVR-nr.: 21 93 65 10 Stiftet: 25. marts 1976 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Niels Kornerup Jens Kornerup Peter Kornerup Kristian Kornerup Mikkel Kornerup
Direktion	Jens Kornerup Hans Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K Nycredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 24. januar 2018.

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 10. januar 2018

Direktion:

Jens Kornerup

Hans Christensen

Bestyrelse:

Niels Kornerup

Jens Kornerup

Peter Kornerup

Kristian Kornerup

Mikkel Kornerup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Initus Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Initus Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

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

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33685

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og boligejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er ikke væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der kan påvirke indregning og måling.

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

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses som tilfredsstillende. Der er i regnskabsåret solgt 4 lejligheder samt en erhvervsejendom mod 8 lejligheder i sidste regnskabsår.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
NETTOOMSÆTNING		58.591.543	58.665
Andre driftsindtægter.....		0	153
Eksterne omkostninger.....		-17.808.492	-20.955
BRUTTORESULTAT		40.783.051	37.863
Personaleomkostninger.....	1	-2.027.279	-1.521
Af- og nedskrivninger.....		-201.600	-184
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.....		8.768.131	2.009
DRIFTSRESULTAT		47.322.303	38.167
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed.....	2	-258.037	0
Andre finansielle indtægter.....	3	1.043.804	871
Andre finansielle omkostninger.....	4	-10.282.049	-10.406
RESULTAT FØR SKAT		37.826.021	28.632
Skat af årets resultat.....	5	-8.377.756	-6.295
ÅRETS RESULTAT		29.448.265	22.337
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.000.000	5.000
Overført resultat.....		24.448.265	17.337
I ALT		29.448.265	22.337

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		646.045.600	644.626
Tekniske anlæg og maskiner.....		705.600	907
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		33.400.860	0
Materielle anlægsaktiver.....	6	680.152.060	645.533
Kapitalandele i dattervirksomhed.....		2.236.584	0
Finansielle anlægsaktiver.....	7	2.236.584	0
ANLÆGSAKTIVER.....		682.388.644	645.533
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		759.002	418
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		106.591.471	106.026
Andre tilgodehavender.....		17.238.648	22.227
Periodeafgrænsningsposter.....		1.976.295	1.412
Tilgodehavender.....		126.565.416	130.083
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		50.000	50
Værdipapirer.....		50.000	50
Likvide beholdninger.....		4.223.883	19.187
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		130.839.299	149.320
AKTIVER.....		813.227.943	794.853

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Selskabskapital.....		10.000.000	10.000
Overført overskud.....		267.993.074	225.360
Forslag til udbytte.....		5.000.000	5.000
EGENKAPITAL.....	8	282.993.074	240.360
Hensættelse til udskudt skat.....		38.275.340	41.055
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		38.275.340	41.055
Gæld til realkreditinstitutter mv.....		395.634.165	402.414
Værdi af sikringsinstrumenter.....		39.747.867	57.933
Anden gæld.....		1.485.430	1.593
Deposita.....		13.986.030	14.945
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	450.853.492	476.885
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	5.629.552	5.155
Gæld til pengeinstitutter.....		0	41
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.386.014	2.896
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		4.241.157	10.229
Selskabsskat.....		11.157.013	2.422
Anden gæld.....		6.697.673	5.026
Periodeafgrænsningsposter.....		11.994.628	10.784
Kortfristede gældsforpligtelser.....		41.106.037	36.553
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		491.959.529	513.438
PASSIVER.....		813.227.943	794.853
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		
Afledte finansielle instrumenter	13		
Koncernregnskab	14		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 6 (2015/16: 5)			
Løn og gager.....	1.963.487	1.472	
Andre personaleomkostninger.....	63.792	49	
	2.027.279	1.521	
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed.....	-258.037	0	
	-258.037	0	
Andre finansielle indtægter			3
Tilknyttede virksomheder.....	567.543	690	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	476.261	181	
	1.043.804	871	
Andre finansielle omkostninger			4
Tilknyttede virksomheder.....	17.277	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	10.264.772	10.406	
	10.282.049	10.406	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.157.013	2.422	
Regulering af udskudt skat.....	-2.779.257	3.873	
	8.377.756	6.295	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Grunde og bygninger	Tekniske anlæg og maskiner	Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. oktober 2016.....	584.861.435	1.108.104	0
Tilgang.....	177.143	0	33.400.860
Afgang.....	-3.587.183	0	0
Kostpris 30. september 2017.....	581.451.395	1.108.104	33.400.860
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....	0	200.904	
Årets afskrivninger	0	201.600	
Af- og nedskrivninger 30. september 2017....	0	402.504	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016.....	59.764.165	0	0
Årets værdireguleringer.....	7.981.891	0	0
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-3.151.851	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017.....	64.594.205	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.	646.045.600	705.600	33.400.860

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 290 lejemål i Storkøbenhavn, Roskilde og Værløse. Ejendommene er opført for egen regning eller købt i perioden fra 1959-2016. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 4-5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4-5 % 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 væsentlig lavere afkastprocent ved beregningen.

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendommene består af 49 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 afkastningskrav.

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 5,25-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,25-8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Storkøbenhavn.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

7

	Kapitalandele i dattervirksomhed
Tilgang	2.494.621
Kostpris 30. september 2017.....	2.494.621
Årets resultat	-258.037
Opskrivninger 30. september 2017.....	-258.037
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	2.236.584

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
EK-Ejendomsadministration A/S, Glostrup.....	2.236.584	-258.037	100 %

Egenkapital

8

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	10.000.000	225.359.835	5.000.000	240.359.835
Betalt udbytte.....			-5.000.000	-5.000.000
Andre reguleringer.....		18.184.974		18.184.974
Forslag til årets resultatdisponering.....		24.448.265	5.000.000	29.448.265
Egenkapital 30. september 2017.....	10.000.000	267.993.074	5.000.000	282.993.074

Langfristede gældsforpligtelser

9

	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter mv...	407.469.999	401.163.717	5.529.552	356.192.918
Værdi af sikringsinstrumenter	57.932.841	39.747.867	0	0
Anden gæld.....	1.692.802	1.585.430	100.000	1.085.429
Deposita.....	14.945.061	13.986.030	0	13.986.030
	482.040.703	456.483.044	5.629.552	371.264.377

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	10
Eventualforpligtelser	
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 visse eventuelle kildeskatter samt for fællesregistrering af moms. Vedrørende merværdiafgift bemærkes, at selskabet er fællesregistreret med Initus Finans ApS og EK-Ejendomsadministration A/S. Solidarisk hæftelse for merværdiafgift der på statusdagen udgør 1.047 tkr.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Initus A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
13 af selskabets ejendomme er helt eller delvist momsregistreret. Der påhviler disse ejendomme en momsreguleringsforpligtelse.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebrev med oprindelig værdi på i alt 466.196 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Til sikkerhed for anden langfristet gæld er der stillet sikkerhed på i alt 2.751 tkr. i en af selskabets ejendomme.	
Der er udstedt ejerpantebrev på 16.641 tkr. samt pantstiftende byrder på samlet 639 tkr.	
Selskabet har ikke foretaget pantsætninger, garantistillelser eller påtaget sig forpligtelser i øvrigt, ud over hvad der fremgår af årsrapporten.	
Nærtstående parter	12
Initus Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende: Øvrige concernselskaber og beslægtede selskaber samt direktion og bestyrelse og ægtefæller til disse.	
Bestemmende indflydelse Initus A/S, Paul Bergsøes Vej 18, Glostrup, der er hovedaktionær.	
Transaktioner med nærtstående parter Initus Ejendomme A/S 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
Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelser og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapaftalerne har en restgæld på 257.393.647 kr. og har en løbetid tilsvarende lånenes løbetid. På balancedagen er dagsværdien negativ med 39.747.867 kr.	
Koncernregnskab	14
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Initus A/S, Paul Bergsøes Vej 18, Glostrup, CVR-nummer 13 84 07 17.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Initus Ejendomme A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

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

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

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

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

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Initus A/S, Paul Bergsøes Vej 18, Glostrup, CVR-nummer 13 84 07 17. Koncernregnskabet kan rekvireres på selskabets adresse.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, salg, distribution samt husleje.

Personaleomkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Tekniske anlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

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 anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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 acontoskatte.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.