



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 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. januar 2019

Niels Kornerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Initus Ejendomme A/S Paul Bergsøes Vej 18 2600 Glostrup
	Telefon: +45 43 26 56 41 E-mail: eka@einarkornerup.dk
	CVR-nr.: 21 93 65 10 Stiftet: 25. marts 1976 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Bestyrelse	Jens Kornerup Niels 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 Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	Sirius advokater Dampfærgevej 10, 2. sal 2100 København Ø
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 30. januar 2019.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 16. januar 2019

Direktion:

Jens Kornerup

Hans Christensen

Bestyrelse:

Jens Kornerup

Niels 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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 regnskabsbrugere 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 16. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

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

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses som tilfredsstillende. Der er i regnskabsåret solgt 2 lejligheder mod 4 lejligheder samt en erhvervsejendom i sidste regnskabsår.

Resultatet af selve ejendomsdriften er ca. 4 mio. kr. lavere end i regnskabsåret 2016/17. Denne resultatnedgang kan i al væsentlighed henføres til tomgang på én konkret ejendom, som er udlejet fra primo 2019, samt en stigning i omkostninger til vedligeholdelse og forbedringer. En stor del af disse omkostninger er lejemålsspecifikke, hvilket fremadrettet vil medføre en stigning i lejeindtægtsgrundlaget.

Der har i regnskabsåret været foretaget ændringer i koncernstrukturen, hvilket har medført, at selskabets ultimative moderselskab er Kornerup Holding ApS, og at der er etableret koncernforbindelse med Einar Kornerup A/S samt underliggende datterselskaber.

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	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
NETTOOMSÆTNING		56.458.512	58.592
Eksterne omkostninger.....		-21.421.993	-17.809
BRUTTORESULTAT		35.036.519	40.783
Personaleomkostninger.....	1	-2.058.809	-2.027
Af- og nedskrivninger.....		-201.600	-202
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.....		10.456.025	8.768
DRIFTSRESULTAT		43.232.135	47.322
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed.....	2	245.177	-258
Andre finansielle indtægter.....	3	567.671	1.044
Andre finansielle omkostninger.....	4	-9.713.155	-10.282
RESULTAT FØR SKAT		34.331.828	37.826
Skat af årets resultat.....	5	-7.502.849	-8.378
ÅRETS RESULTAT		26.828.979	29.448
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		26.500.000	5.000
Overført resultat.....		328.979	24.448
I ALT		26.828.979	29.448

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		654.795.600	646.046
Tekniske anlæg og maskiner.....		504.000	705
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		44.040.426	33.401
Materielle anlægsaktiver.....	6	699.340.026	680.152
Kapitalandele i dattervirksomhed.....		2.481.761	2.237
Finansielle anlægsaktiver.....	7	2.481.761	2.237
ANLÆGSAKTIVER.....		701.821.787	682.389
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		581.628	759
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		126.204.657	106.591
Andre tilgodehavender.....		10.121.373	17.239
Periodeafgrænsningsposter.....		1.538.872	1.976
Tilgodehavender.....		138.446.530	126.565
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		50.000	50
Værdipapirer.....		50.000	50
Likvide beholdninger.....		343.996	4.224
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		138.840.526	130.839
AKTIVER.....		840.662.313	813.228

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Selskabskapital.....		10.000.000	10.000
Overført overskud.....		271.441.670	267.993
Forslag til udbytte.....		26.500.000	5.000
EGENKAPITAL.....	8	307.941.670	282.993
Hensættelse til udskudt skat.....		40.310.078	38.275
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		40.310.078	38.275
Gæld til realkreditinstitutter mv.....		389.687.898	395.634
Værdi af sikringsinstrumenter.....		36.628.250	39.748
Anden gæld.....		1.376.437	1.485
Deposita.....		14.372.027	13.986
Langfristede gældsforpligtelser.....	9	442.064.612	450.853
Kortfristet del af langfristet gæld.....	9	5.637.406	5.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.694.393	1.386
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		20.914.294	4.241
Selskabsskat.....		5.468.111	11.157
Anden gæld.....		4.864.973	6.698
Periodeafgrænsningsposter.....		11.766.776	11.995
Kortfristede gældsforpligtelser.....		50.345.953	41.107
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		492.410.565	491.960
PASSIVER.....		840.662.313	813.228
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		
Afledte finansielle instrumenter	13		
Koncernregnskab	14		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 6 (2016/17: 6)			
Løn og gager.....	1.998.690	1.963	
Andre personaleomkostninger.....	60.119	64	
	2.058.809	2.027	
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed			2
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed.....	245.177	-258	
	245.177	-258	
Andre finansielle indtægter			3
Tilknyttede virksomheder.....	527.165	568	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	40.506	476	
	567.671	1.044	
Andre finansielle omkostninger			4
Tilknyttede virksomheder.....	53.809	17	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	9.659.346	10.265	
	9.713.155	10.282	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.468.111	11.157	
Regulering af udskudt skat.....	2.034.738	-2.779	
	7.502.849	8.378	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

6

	Grunde og bygninger	Mat. anlægsaktiver	
		Tekniske anlæg under udførelse og maskiner	udførelse og forudbet.
Kostpris 1. oktober 2017.....	581.451.395	1.108.104	33.400.860
Tilgang.....	39.857	0	10.639.566
Afgang.....	-445.312	0	0
Kostpris 30. september 2018.....	581.045.940	1.108.104	44.040.426
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....	0	402.504	
Årets afskrivninger.....	0	201.600	
Af- og nedskrivninger 30. september 2018....	0	604.104	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2017.....	64.594.205	0	0
Årets værdireguleringer.....	10.456.025	0	0
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-1.300.570	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2018.....	73.749.660	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.	654.795.600	504.000	44.040.426

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 288 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 3,5 - 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5 - 5,5 % 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 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 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 4,4 - 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,4 - 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Storkøbenhavn.

NOTER

Finansielle anlægsaktiver Note 7

	Kapitalandele i dattervirksomhed
Kostpris 1. oktober 2017.....	2.494.621
Kostpris 30. september 2018.....	2.494.621
Opskrivninger 1. oktober 2017.....	-258.037
Årets resultat	245.177
Opskrivninger 30. september 2018.....	-12.860
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....	2.481.761

Kapitalandele i dattervirksomhed(kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
EK-Ejendomsadministration A/S, Glostrup.....	2.481.761	245.177	100 %

Egenkapital 8

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	10.000.000	267.993.074	5.000.000	282.993.074
Betalt udbytte.....			-5.000.000	-5.000.000
Andre reguleringer.....		3.119.617		3.119.617
Forslag til årets resultatdisponering.....		328.979	26.500.000	26.828.979
Egenkapital 30. september 2018.....	10.000.000	271.441.670	26.500.000	307.941.670

Langfristede gældsforpligtelser 9

	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter mv...	401.163.717	395.225.304	5.537.406	342.454.033
Værdi af sikringsinstrumenter.....	39.747.867	36.628.250	0	0
Anden gæld.....	1.585.430	1.476.437	100.000	976.437
Deposita.....	13.986.030	14.372.027	0	14.372.027
	456.483.044	447.702.018	5.637.406	357.802.497

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 943 tkr.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kornerup Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

12 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 ejerantebrev på 16.641 tkr. samt pantstiftende byrder på samlet 609 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 koncernselskaber og beslægtede selskaber samt direktion og bestyrelse og ægtefæller til disse.

Bestemmende indflydelse

Initus A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, der er hovedaktionær.

Kornerup Holding ApS, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, der er ultimativt moderselskab.

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 245.912.710 kr. og har en løbetid tilsvarende lånenes løbetid. På balancedagen er dagsværdien negativ med 36.628.250 kr.

NOTER**Note****Koncernregnskab****14**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Initus A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nummer 13 84 07 17.

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kornerup Holding ApS, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nummer 39 74 13 50.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Initus Ejendomme A/S for 2017/18 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

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, 2600 Glostrup, CVR. nr. 13 84 07 17, samt for Kornerup Holding ApS, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR. nr. 39 74 13 50. Koncernregnskaberne kan rekvireres på selskabernes 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. I nettoomsætningen indgår ligeledes avance ved salg af ejendomme.

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.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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.

Materielle anlægsaktiver 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.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomhed måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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.

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.

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. Resultater 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. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.