



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 FINANS APS
PAUL BERGSØES VEJ 18, 2600 GLOSTRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

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

Niels Kornerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Initus Finans ApS Paul Bergsøes vej 18 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 35 41 06 86 Stiftet: 31. juli 2013 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Jens Kornerup Niels Kornerup
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Hovedvejen 112 2600 Glostrup
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 22. januar 2020.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Initus Finans ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 10. januar 2020

Direktion:

Jens Kornerup

Niels Kornerup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Initus Finans ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Initus Finans ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

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 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 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i regnskabsåret været investering i tilknyttede virksomheder.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 tkr.
NETTOOMSÆTNING		50.000	50
Eksterne omkostninger.....		-20.676	-20
BRUTTORESULTAT		29.324	30
Personaleomkostninger.....	1	-334.547	-353
DRIFTSRESULTAT		-305.223	-323
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		30.541.648	32.816
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.868.393	-3.822
RESULTAT FØR SKAT		26.368.032	28.671
Skat af årets resultat.....	3	918.196	912
ÅRETS RESULTAT		27.286.228	29.583
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		7.500.000	26.500
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		30.541.648	32.816
Overført resultat.....		-10.755.420	-29.733
I ALT		27.286.228	29.583

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		355.450.491	372.282
Finansielle anlægsaktiver.....	4	355.450.491	372.282
ANLÆGSAKTIVER.....		355.450.491	372.282
Andre tilgodehavender.....		843	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		918.196	912
Tilgodehavender.....		919.039	912
Likvide beholdninger.....		47.258	87
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		966.297	999
AKTIVER.....		356.416.788	373.281

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Selskabskapital.....		80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		103.530.122	96.213
Overført overskud.....		6.459.852	8.244
Forslag til udbytte.....		7.500.000	26.500
EGENKAPITAL.....	5	117.569.974	131.037
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		140.926.903	138.081
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	140.926.903	138.081
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.160	12
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		97.844.012	104.090
Anden gæld.....		58.739	61
Kortfristede gældsforpligtelser.....		97.919.911	104.163
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		238.846.814	242.244
PASSIVER.....		356.416.788	373.281
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Koncernregnskab	10		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017/18: 2)			
Løn og gager.....	334.547	353	
	334.547	353	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.868.035	3.822	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	358	0	
	3.868.393	3.822	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-918.196	-912	
	-918.196	-912	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i dattervirk- somheder	
Kostpris 1. oktober 2018.....		244.420.369	
Kostpris 30. september 2019.....		244.420.369	
Opskrivninger 1. oktober 2018.....		114.854.125	
Praksisændring.....		13.008.215	
Udloddet resultat		-33.120.454	
Årets opskrivninger		30.541.648	
Andre reguleringer.....		-14.253.412	
Opskrivninger 30. september 2019.....		111.030.122	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		355.450.491	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Initus Ejendomme A/S, Glostrup.....	308.707.387	28.510.914	100 %
EK-Ejendomsadministration A/S (datterselskab af Initus Ejendomme A/S), Glostrup.....	2.499.607	17.846	100 %
Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab, København.....	63.543.665	2.760.627	73,56 %
Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996, København (datterselskab af Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab), København.....	4.294.050	187.451	73,56 %

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 30. september 2018.....	80.000	83.204.883	8.244.060	26.500.000	118.028.943
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....		13.008.215			13.008.215
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2018.....	80.000	96.213.098	8.244.060	26.500.000	131.037.158
Betalt udbytte.....				-26.500.000	-26.500.000
Andre reguleringer.....		-14.253.412			-14.253.412
Overførsel af udbytte.....		-8.971.212	8.971.212		
Forslag til resultatdisponering..		30.541.648	-10.755.420	7.500.000	27.286.228
Egenkapital 30. september 2019.....	80.000	103.530.122	6.459.852	7.500.000	117.569.974

Langfristede gældsforpligtelser

	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	140.926.903	0	140.926.903	138.081.274	0
	140.926.903	0	140.926.903	138.081.274	0

Eventualposter mv.

7

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 Ejendomme A/S og EK-Ejendomsadministration A/S. Solidarisk hæftelse for merværdiafgift der på statusdagen udgør 1.263 tkr.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for selskabets gæld til Initus A/S på 140.927 tkr., har selskabet stillet sikkerhed i selskabets aktier i Initus Ejendomme A/S hvis regnskabsmæssige værdi udgør 308.707 tkr. pr. 30. september 2019.

NOTER

Note

Nærtstående parter

9

Initus Finans ApS' 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 A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, der er ultimativt moderselskab.

Transaktioner med nærtstående parter

Initus Finans ApS 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.

Koncernregnskab

10

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Initus Finans ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af væsentlige fejl

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

Nettoeffekten af ovenstående fejl medfører, at kapitalandele i tilknyttede virksomheder for 2017/18 var indregnet med 359.274 tkr., hvilket er 13.008 tkr. for lidt i forhold til den faktiske indre værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Herudover medfører ovenstående fejl, at andre reguleringer under reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode på egenkapitalen er medtaget med 686 tkr. for meget.

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

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 A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nr. 39 74 13 50. Koncernregnskaberne kan rekvireres på selskabernes adresse.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Personaleomkostninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.