



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 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

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

---

Niels Kornerup

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Initus Finans ApS Paul Bergsøes vej 18 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 35 41 06 86 Stiftet: 31. juli 2013 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Jens Kornerup Niels Kornerup
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 24. januar 2018.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 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

\_\_\_\_\_  
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 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.

## 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 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33685

## 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	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>50.000</b>	<b>50</b>
Eksterne omkostninger.....		-19.378	-61
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>30.622</b>	<b>-11</b>
Personaleomkostninger.....	1	-375.904	-370
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-345.282</b>	<b>-381</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		33.751.555	25.562
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.894.225	-4.077
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>29.512.048</b>	<b>21.104</b>
Skat af årets resultat.....	3	932.692	981
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>30.444.740</b>	<b>22.085</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.000.000	5.000
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		33.751.555	25.562
Overført resultat.....		-8.306.815	-8.477
<b>I ALT</b> .....		<b>30.444.740</b>	<b>22.085</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		331.281.282	287.287
Finansielle anlægsaktiver.....	4	331.281.282	287.287
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>331.281.282</b>	<b>287.287</b>
Andre tilgodehavender.....		0	1
Tilgodehavende selskabsskat.....		932.692	980
Tilgodehavender.....		932.692	981
Likvide beholdninger.....		32.804	61
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>965.496</b>	<b>1.042</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>332.246.778</b>	<b>288.329</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Selskabskapital.....		80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		78.918.489	34.924
Overført overskud.....		6.328.156	6.694
Forslag til udbytte.....		5.000.000	5.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>90.326.645</b>	<b>46.698</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		135.264.814	135.495
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>135.264.814</b>	<b>135.495</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.771	10
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		106.591.471	106.126
Anden gæld.....		51.077	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>106.655.319</b>	<b>106.136</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>241.920.133</b>	<b>241.631</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>332.246.778</b>	<b>288.329</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Koncernregnskab	10		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015/16: 2)			
Løn og gager.....	375.904	370	
	<b>375.904</b>	<b>370</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	3.894.086	4.077	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	139	0	
	<b>3.894.225</b>	<b>4.077</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-932.692	-981	
	<b>-932.692</b>	<b>-981</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. oktober 2016.....		244.420.369	
<b>Kostpris 30. september 2017.....</b>		<b>244.420.369</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2016.....		42.866.808	
Udloddet resultat .....		-7.942.424	
Årets opskrivninger .....		33.751.555	
Andre reguleringer.....		18.184.974	
<b>Opskrivninger 30. september 2017.....</b>		<b>86.860.913</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....</b>		<b>331.281.282</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Initus Ejendomme A/S, Glostrup.....	282.993.074	29.448.265	100 %
EK-Ejendomsadministration A/S (datterselskab af Initus Ejendomme A/S), Glostrup.....	2.236.584	-258.037	100 %
Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab, København.....	65.644.117	5.849.993	73,56 %
Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996, København (datterselskab af Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab), København.....	3.865.132	190.892	100 %

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>5</b>
		Reserve for nettoopskriv- ning efter				
	Selskabs- kapital	indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2016....	80.000	34.924.384	6.692.547	5.000.000	46.696.931	
Betalt udbytte.....				-5.000.000	-5.000.000	
Andre reguleringer.....		18.184.974			18.184.974	
Overførsel til/fra andre poster.		-7.942.424	7.942.424			
Forslag til årets resultatdisponering.....		33.751.555	-8.306.815	5.000.000	30.444.740	
<b>Egenkapital 30. september 2017.....</b>	<b>80.000</b>	<b>78.918.489</b>	<b>6.328.156</b>	<b>5.000.000</b>	<b>90.326.645</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år		
Gæld til tilknyttede virksomheder.	135.495.119	135.264.814	0	135.264.814		
	<b>135.495.119</b>	<b>135.264.814</b>	<b>0</b>	<b>135.264.814</b>		
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>7</b>
Selskabet er sambeskattet med visse af de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.						
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 tkr. 1.047.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>8</b>
Til sikkerhed for selskabets gæld til Initus A/S på 135.265 tkr., har selskabet stillet sikkerhed i selskabets aktier i Initus Ejendomme A/S hvis regnskabsmæssige værdi udgør 282.993 tkr. pr. 30. september 2017.						
 <b>Nærtstående parter</b>						<b>9</b>
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, Glostrup, der er hovedaktionær.						
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.						

**NOTER****Note****Koncernregnskab****10**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Initus Finans ApS 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.

### 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. nr. 13 84 07 17.

## 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 enkelte 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.

## BALANCEN

### 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.

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

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.