



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**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. februar 2017

---

Niels Kornerup

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                              |       |
| Selskabsoplysninger .....                               | 2     |
| <b>Erklæringer</b>                                      |       |
| Ledelsespåtegning.....                                  | 3     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....                | 4     |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |       |
| Ledelsesberetning.....                                  | 5     |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b> |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                           | 6-7   |
| Resultatopgørelse.....                                  | 8     |
| Balance.....  | 9-10  |
| Noter.....  | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>         | Initus Finans ApS<br>Paul Bergsøes vej 18<br>2600 Glostrup  |
|                          | CVR-nr.: 35 41 06 86<br>Stiftet: 31. juli 2013<br>Hjemsted: Glostrup<br>Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016 |
| <b>Direktion</b>         | Jens Kornerup<br>Niels Kornerup   |
| <b>Revision</b>          | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Havneholmen 29<br>1561 København V  |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes 8. februar 2017.   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 25. januar 2017

Direktion

\_\_\_\_\_  
Jens Kornerup

\_\_\_\_\_  
Niels Kornerup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Initus Finans ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Initus Finans ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. januar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Søby  
Statsautoriseret revisor

## 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Initus Finans ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## 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.

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.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

|   | Note | 2015/16<br>kr.    | 2014/15<br>tkr. |
|---|------|-------------------|-----------------|
| <b>NETTOOMSÆTNING</b> .....   |      | <b>50.000</b>     | <b>50</b>       |
| Eksterne omkostninger.....  |      | -60.650           | -69             |
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....   |      | <b>-10.650</b>    | <b>-19</b>      |
| Personaleomkostninger.....  | 1    | -369.984          | -400            |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   |      | <b>-380.634</b>   | <b>-419</b>     |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....                             |      | 25.561.803        | 23.857          |
| Andre finansielle omkostninger.....   | 2    | -4.076.544        | -6.430          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  |      | <b>21.104.625</b> | <b>17.008</b>   |
| Skat af årets resultat.....   | 3    | 980.579           | 1.609           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   |      | <b>22.085.204</b> | <b>18.617</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>  |      |                   |                 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....  |      | 5.000.000         | 1.000           |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre<br>værdis metode..... |      | 25.561.803        | 15.200          |
| Anvendt af tidligere års overskud.....  |      | -8.476.599        | 2.417           |
| <b>I ALT</b> .....  |      | <b>22.085.204</b> | <b>18.617</b>   |

## BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER                                 | Note | 2016<br>kr.        | 2015<br>tkr.   |
|---|------|--------------------|----------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder..... |      | 287.287.177        | 287.544        |
| Finansielle anlægsaktiver.....          | 4    | 287.287.177        | 287.544        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>               |      | <b>287.287.177</b> | <b>287.544</b> |
| Andre tilgodehavender.....              |      | 650                | 5              |
| Tilgodehavende selskabsskat.....        |      | 980.579            | 1.610          |
| Tilgodehavender.....                    |      | 981.229            | 1.615          |
| Likvide beholdninger.....               |      | 61.074             | 61             |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>           |      | <b>1.042.303</b>   | <b>1.676</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                     |      | <b>288.329.480</b> | <b>289.220</b> |

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

| <b>PASSIVER</b>   | <b>Note</b> | <b>2016<br/>kr.</b> | <b>2015<br/>tkr.</b> |
|---|-------------|---------------------|----------------------|
| Selskabskapital.....  |             | 80.000              | 80                   |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... |             | 34.924.384          | 33.297               |
| Overført overskud.....                                      |             | 6.692.547           | 7.227                |
| Forslag til udbytte.....                                    |             | 5.000.000           | 1.000                |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                     | <b>5</b>    | <b>46.696.931</b>   | <b>41.604</b>        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                      |             | 135.495.119         | 142.169              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>                 | <b>6</b>    | <b>135.495.119</b>  | <b>142.169</b>       |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....               |             | 11.200              | 11                   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                      |             | 106.126.230         | 105.436              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                 |             | <b>106.137.430</b>  | <b>105.447</b>       |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                               |             | <b>241.632.549</b>  | <b>247.616</b>       |
| <b>PASSIVER.....</b>  |             | <b>288.329.480</b>  | <b>289.220</b>       |
| <br>  |             |                     |                      |
| Eventualposter mv.  | 7           |                     |                      |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                       | 8           |                     |                      |

## NOTER

|   | 2015/16<br>kr.   | 2014/15<br>tkr.                            | Note                    |
|---|------------------|--|-------------------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>  |                  |  | <b>1</b>                |
| Løn og gager.....   | 369.984          | 400  |                         |
|   | <b>369.984</b>   | <b>400</b>                                 |                         |
| Der har ingen ansatte været i regnskabsåret udover direktionen.   |                  |  |                         |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>   |                  |  | <b>2</b>                |
| Tilknyttede virksomheder.....   | 4.076.544        | 6.430                                      |                         |
|   | <b>4.076.544</b> | <b>6.430</b>                               |                         |
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                  |  | <b>3</b>                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | -980.579         | -1.609                                     |                         |
|   | <b>-980.579</b>  | <b>-1.609</b>                              |                         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>  |                  |  | <b>4</b>                |
|   |                  | Kapitalandele i<br>dattervirk-<br>somheder |                         |
| Kostpris 1. oktober 2015.....   |                  | 244.420.369                                |                         |
| <b>Kostpris 30. september 2016.....</b>   |                  | <b>244.420.369</b>                         |                         |
| Opskrivninger 1. oktober 2015.....  |                  | 43.123.855                                 |                         |
| Udloddet udbytte.....   |                  | -9.827.272                                 |                         |
| Årets opskrivninger.....  |                  | 25.561.803                                 |                         |
| Egenkapitalbevægelser.....  |                  | -15.991.578                                |                         |
| <b>Opskrivninger 30. september 2016.....</b>  |                  | <b>42.866.808</b>                          |                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>  |                  | <b>287.287.177</b>                         |                         |
| <b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>   |                  |  |                         |
| Navn og hjemsted  | Egenkapital      | Årets resultat                             | Stemme- og<br>ejerandel |
| Initus Ejendomme A/S, Glostrup.....   | 240.359.835      | 22.337.008                                 | 100 %                   |
| Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab,<br>København.....   | 63.794.125       | 4.383.861                                  | 73,56 %                 |
| Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af<br>15.09.1996, København (datterselskab af<br>Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab)..... | 3.674.241        | 191.535                                    | 100 %                   |

## NOTER

|                    | Note     |
|--------------------|----------|
| <b>Egenkapital</b> | <b>5</b> |

|  | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>indre værdis<br>metode | Overført<br>overskud | Forslag til<br>udbytte | I alt             |
|--|----------------------|--|----------------------|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2015.....               | 80.000               | 33.296.583   | 7.226.722            | 1.000.000              | 41.603.305        |
| Betalt udbytte.....                            |                      |  |                      | -1.000.000             | -1.000.000        |
| Diverse reguleringer.....                      |                      | -15.991.578  |                      |                        | -15.991.578       |
| Overført udbytte.....                          |                      | -7.942.424   | 7.942.424            |                        |                   |
| Forslag til årets<br>resultatdisponering.....  |                      | 25.561.803   | -8.476.599           | 5.000.000              | 22.085.204        |
| <b>Egenkapital 30. september<br/>2016.....</b> | <b>80.000</b>        | <b>34.924.384</b>  | <b>6.692.547</b>     | <b>5.000.000</b>       | <b>46.696.931</b> |

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

|  | 2016<br>kr.   | 2015<br>tkr. |
|--|---------------|--------------|
| <b>Selskabskapital</b>                   |               |              |
| Selskabskapitalen er fordelt således:    |               |              |
| A-anparter, 1 stk. a nom. 800 kr.....    | 800           | 1            |
| B-anparter, 1 stk. a nom. 79.200 kr..... | 79.200        | 79           |
|  | <b>80.000</b> | <b>80</b>    |

| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    | 1/10 2015<br>gæld i alt | 30/9 2016<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 6 |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|---|
| Gæld til tilknyttede<br>virksomheder..... | 142.169.383             | 135.495.119             | 0                  | 135.495.119            |   |
|   | <b>142.169.383</b>      | <b>135.495.119</b>      | <b>0</b>           | <b>135.495.119</b>     |   |

| <b>Eventualposter mv.</b>   | 7 |
|---|---|
| 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 Einar Kornerup A/S og Einar Kornerup Invest A/S, tilknyttede virksomheder af disse, samt egne tilknyttede virksomheder.

Solidarisk hæftelse for merværdiafgift der på statusdagen udgør tkr. 2.989.

| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   | 8 |
|--|---|
| Til sikkerhed for selskabets gæld til Initus A/S har selskabet stillet sikkerhed i selskabets aktier i Initus Ejendomme A/S. |   |