



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

EK-EJENDOMSADMINISTRATION 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..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|--------------------------|---|
| Selskabet | EK-Ejendomsadministration A/S Paul Bergsøes Vej 18 2600 Glostrup |
| | Telefon: +45 43 26 56 41 E-mail: eka@einarkornerup.dk |
| | CVR-nr.: 67 40 63 11 Stiftet: 16. november 1981 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018 |
| Bestyrelse | Niels Kornerup, formand Jens Kornerup Lars Byrgesen Hans Christensen |
| Direktion | Hans Christensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V |
| 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 EK-Ejendomsadministration 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:

Hans Christensen

Bestyrelse:

Niels Kornerup
Formand

Jens Kornerup

Lars Byrgesen

Hans Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i EK-Ejendomsadministration A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EK-Ejendomsadministration 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.

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 16. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år omfattet ejendomsadministration og teknisk tilsyn med ejendomme.

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 er som forventet.

Der har i indeværende regnskabsår 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.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

| | Note | 2017/18 kr. | 2016/17 tkr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| NETTOOMSÆTNING | | 4.656.521 | 4.460 |
| Eksterne omkostninger..... | | -1.029.349 | -1.029 |
| BRUTTORESULTAT | | 3.627.172 | 3.431 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -3.305.977 | -3.754 |
| DRIFTSRESULTAT | | 321.195 | -323 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -6.866 | -8 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 314.329 | -331 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -69.152 | 73 |
| ÅRETS RESULTAT | | 245.177 | -258 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 245.177 | -258 |
| I ALT | | 245.177 | -258 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER | Note | 2018 kr. | 2017 tkr. |
|---|-------------|--------------------|---------------------|
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 204.638 | 121 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 2.484.623 | 2.583 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 0 | 73 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 14.747 | 0 |
| Tilgodehavender | | 2.704.008 | 2.777 |
| Likvider | | 551.843 | 99 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | 3.255.851 | 2.876 |
| AKTIVER | | 3.255.851 | 2.876 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| PASSIVER | Note | 2018 kr. | 2017 tkr. |
|---|----------|------------------|--------------|
| Selskabskapital..... | | 500.000 | 500 |
| Overført overskud..... | | 1.981.761 | 1.737 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 2.481.761 | 2.237 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 39.744 | 41 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 85.833 | 0 |
| Selskabsskat..... | | 69.152 | 0 |
| Anden gæld..... | | 579.361 | 598 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 774.090 | 639 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 774.090 | 639 |
| PASSIVER..... | | 3.255.851 | 2.876 |
| | | | |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Nærtstående parter | 6 | | |
| Koncernregnskab | 7 | | |

NOTER

| | 2017/18 kr. | 2016/17 tkr. | Note |
|---|----------------------|----------------------|------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 5 (2016/17: 5) | | | |
| Løn og gager..... | 3.024.916 | 3.511 | |
| Pensioner..... | 55.957 | 55 | |
| Andre personaleomkostninger..... | 225.104 | 188 | |
| | 3.305.977 | 3.754 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 3.573 | 0 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 3.293 | 8 | |
| | 6.866 | 8 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 69.152 | -73 | |
| | 69.152 | -73 | |
| Egenkapital | | | 4 |
| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. oktober 2017..... | 500.000 | 1.736.584 | 2.236.584 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 245.177 | 245.177 |
| Egenkapital 30. september 2018..... | 500.000 | 1.981.761 | 2.481.761 |
| Eventualposter mv. | | | 5 |
| 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. Vedrørende merværdiafgift bemærkes det, at EK-Ejendomsadministration A/S er fællesregistreret med Initus Ejendomme A/S og Initus Finans ApS. | | | |
| Solidarisk hæftelse for merværdiafgift der på statusdagen udgør tkr. 943. | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kornerup Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen. | | | |

NOTER**Note****Nærtstående parter****6**

EK-Ejendomsadministration A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Øvrige koncernselskaber og beslægtede selskaber samt direktion og bestyrelse og ægtefæller til disse.

Bestemmende indflydelse

Initus Ejendomme 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

EK-Ejendomsadministration 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.

Koncernregnskab**7**

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 EK-Ejendomsadministration 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.

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 til ejendomsadministration mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

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 vørerende skattemæssige underkud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

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.

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 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.

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.