

# KORNERUP 2017



## Indhold



3	Beretning
4	Selskabsstruktur og ledelse
5	Hovedtal fra regnskaberne
6	Resultatopgørelse og balance Einar Kornerup-koncernen
8	Resultatopgørelse og balance Einar Kornerup-gruppen
10	Selskaberne i Einar Kornerup-koncernen
10	Einar Kornerup A/S
10	Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S
11	Einar Kornerup Jylland A/S
11	EK-Materiel A/S
11	EK-Ejendomsadministration A/S
12	Social ansvarlighed
18	Noter - Einar Kornerup- koncernens regnskab
19	Noter - Einar Kornerup-gruppens regnskab

---

# Beretning

Einar Kornerup-koncernen havde i regnskabsåret 2016/17 en omsætning på 615 mio. kr. mod 612 mio. kr. i 2015/2016.

Regnskabsresultatet blev et overskud før skat på 27,2 mio. kr. mod 25,4 mio. kr. i det foregående år.

Det samlede resultat i hele koncernen har været tilfredsstillende på trods af et markant negativt resultat i datterselskabet Einar Kornerup Jylland A/S. Einar Kornerup Jylland A/S er under afvikling.

Stigningen i omsætningen kan navnlig henføres til øget omsætning i datterselskabet Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S, mens datterselskabet Einar Kornerup Jylland A/S har haft en markant mindre omsætning grundet afviklingsprocessen.

Ved udgangen af regnskabsåret er koncernens egenkapital inkl. minoritetsinteresser 164,7 mio. kr.

Ved regnskabsårets afslutning beskæftigede koncernen 229 medarbejdere, heraf 15 lærlinge. Herudover var der hos underentreprenører på vore byggepladser beskæftiget ca. 250 håndværkere i forbindelse med entreprenørselskabernes hoved- og totalentrepriser.

Pr. 30. september 2017 var koncernens ordrebeholdning på ca. 735 mio. kr. mod ca. 650 mio. kr. på samme tid i 2016.

I det kommende år forventer koncernen en uændret omsætning og indtjening.

I **Einar Kornerup-gruppen**, der omfatter entreprenørkoncernen Einar Kornerup A/S, ejendomskoncernen Initus A/S, investeringsselskabet Einar Kornerup Invest A/S og ejendomsselskabet I/S Paul Bergsøes Vej 16-44, blev det samlede resultat for gruppen i regnskabsåret 2016/2017 et overskud på 70,7 mio. kr. før skat mod et overskud på 57,4 mio. kr. før skat i 2015/2016.

Egenkapitalen inkl. minoritetsinteresser i gruppen udgør 419 mio. kr. mod 358 mio. kr. ved udgangen af forrige regnskabsår.

I regnskabsåret 2016/2017 har ejendomsselskaberne solgt 8 ejerlejligheder og en erhvervsjendom.

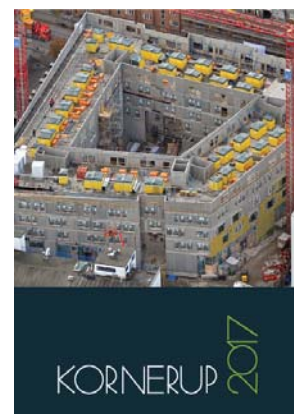
I det kommende regnskabsår forventes der en yderligere bedring af boligmarkedet og svagt stigende salgspriser.

For ejendomme til erhvervsformål forventes en uændret efterspørgsel og stabile lejepriser.

På denne baggrund forventer ejendomsselskaberne uændret aktivitet og indtjening i det kommende regnskabsår.

## BESTYRELSERNE

---



Forside:  
På Skelbækgade i København opfører Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S et nyt hotel til Scandic - Hotel Firkanten - i totalentreprise for Halmtorvet 29 A/S. Byggeriet udføres i samarbejde med arkitektfirmaet Danielsen Architecture A/S og ingeniørfirmaet Niras A/S samt Tetris A/S som bygherrerådgiver.

# Struktur og ledelse

## EINAR KORNERUP A/S

### Bestyrelse:

Svend Paludan-Müller (form.)  
Niels Kornerup  
Jens Kornerup  
Birgit Haller (ME)  
Svend Matthisen (ME)  
Ingemann Nissen (ME)

### Ledelse:

Hans Christensen  
Lars Byrgesen

### Ejerforhold:

51 % (A-aktier) ejes af Kornerup-familien. 44,5 % (B-aktier) ejes af Einar Kornerup Invest A/S.  
De resterende 4,5 % ejes af direktion og ledende medarbejdere i selskabet.

## ENTREPRENØRFIRMAET EINAR KORNERUP A/S

### Ledelse:

Leo Vendelø Jørgensen

### Ejerforhold:

61,7 % ejes af Einar Kornerup A/S.  
De resterende aktier ejes af selskabets direktion og ledende medarbejdere.

## EINAR KORNERUP JYLLAND A/S

### Ledelse:

Hans Christensen

## EK-MATERIEL A/S

### Ledelse:

Hans Christensen

## EK-VIKTORIA A/S

### Ledelse:

Hans Christensen

## INITUS A/S, INITUS FINANS APS, INITUS EJENDOMME A/S OG EINAR KORNERUP INVEST A/S

### Ledelse:

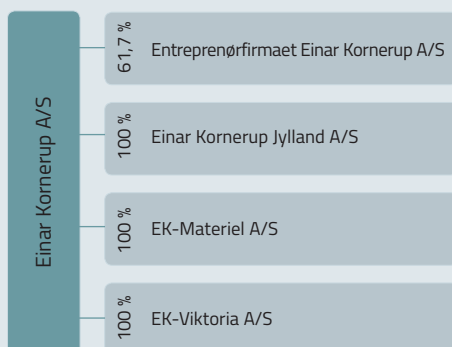
Hans Christensen  
Niels Kornerup  
Jens Kornerup

### Ejerforhold:

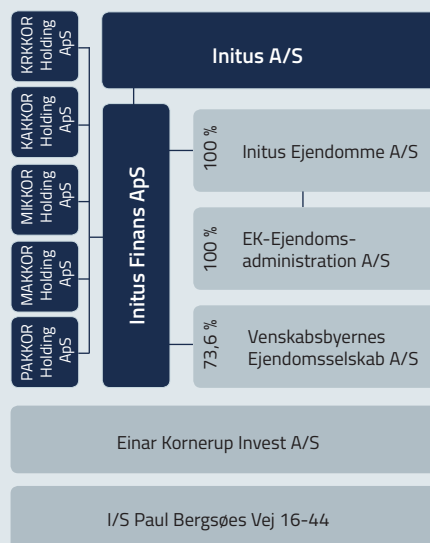
Initus A/S:  
Ejes af Kornerup-familien og Kornerup Fonden.

Øvrige selskaber:  
Ejes af Kornerup-familien.

## EINAR KORNERUP-KONCERNEN



## EJENDOMSKONCERNEN

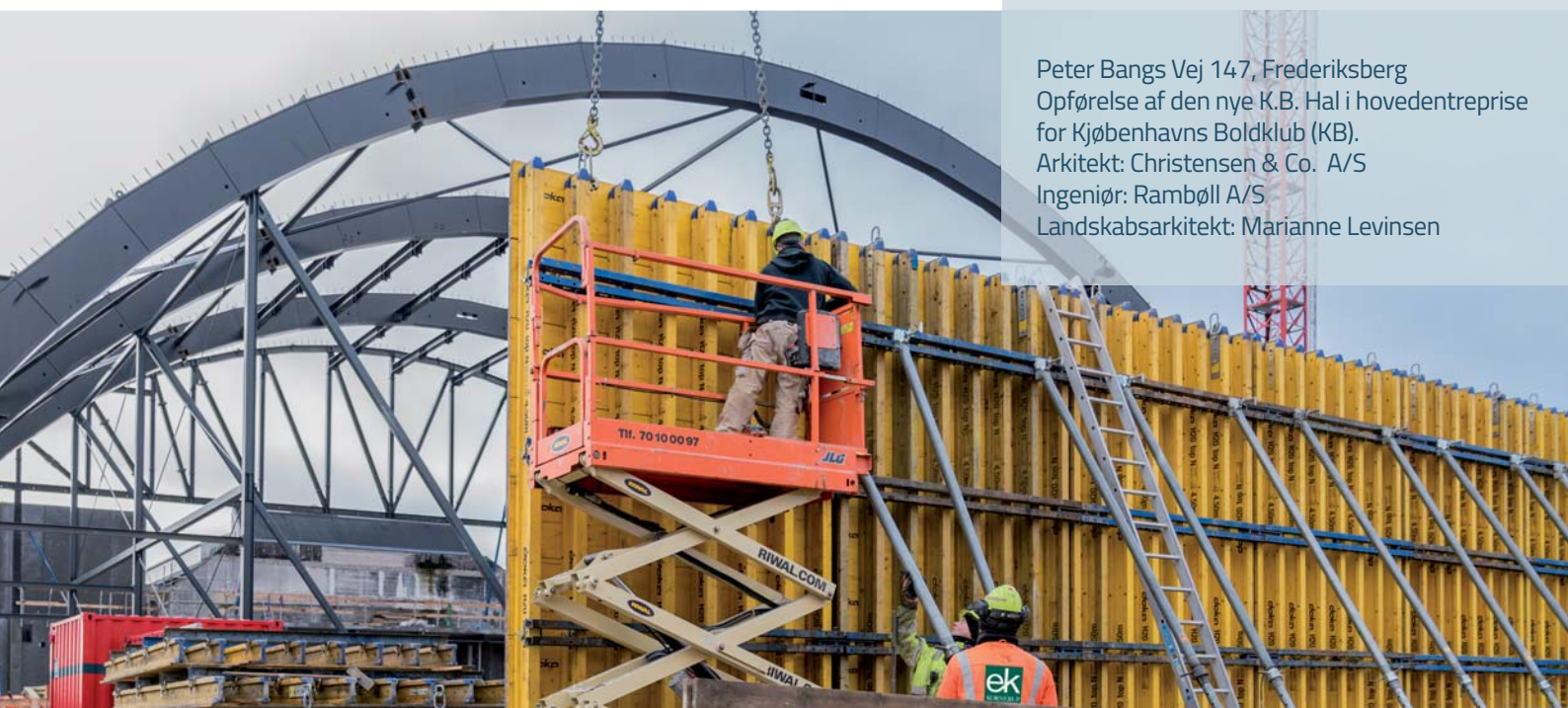


# Hovedtal fra regnskaberne

Beløb i mio. kr.	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
<b>EINAR KORNERUP-KONCERNEN</b>					
Omsætning	615,2	612,3	684,0	594,8	453,4
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser pr. 30/9	164,7	151,4	137,8	129,8	120,7
Medarbejdere pr. 30/9	229	216	251	238	220
heraf lærlinge	15	15	12	11	13
Resultat før skat	27,2	25,4	16,1	13,4	15,9
Resultat efter skat	21,2	19,8	12,4	10,3	11,6
Overskudsgrad	3,1	2,3	2,2	1,8	3,1
Afkast af investeret kapital	15,0	11,9	13,8	10,5	14,3
Soliditetsgrad	29,3	33,4	23,9	30,6	30,0
Egenkapitalforrentning	13,3	13,8	9,0	7,4	10,3
Ordrebeholdning	735	650	640	690	450
<b>EINAR KORNERUP-GRUPPEN</b>					
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser pr. 30/9	419,4	358,3	344,7	325,7	320,8
Resultat efter skat	54,2	43,9	35,0	24,6	-9,2

## K.B. HALLEN

Peter Bangs Vej 147, Frederiksberg  
Opførelse af den nye K.B. Hal i hovedentreprise  
for Københavns Boldklub (KB).  
Arkitekt: Christensen & Co. A/S  
Ingeniør: Rambøll A/S  
Landskabsarkitekt: Marianne Levinsen



# Einar Kornerup-koncernen

Resultatopgørelse og balance for perioden 1. oktober 2016 til 30. september 2017

RESULTATOPGØRELSE	Note	2016/17 kr.	2015/16 (1000 kr.)
Nettoomsætning		615.218.899	612.307
Andre driftsindtægter		176.600	426
Produktions- og driftsomkostninger	(7)	-539.323.375	-537.119
Andre eksterne omkostninger		-8.679.565	-10.643
		-548.002.940	-547.762
Personaleomkostninger	(7)	67.392.559	64.971
		-46.413.137	-48.951
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>20.979.422</b>	<b>16.020</b>
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver	(1)	-2.098.100	-2.362
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>18.881.322</b>	<b>13.658</b>
Finansielle indtægter		8.928.387	11.915
Finansielle omkostninger		-594.412	-213
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.215.297</b>	<b>25.360</b>
Skat af årets resultat	(2)	-6.049.052	-5.587
<b>Årets resultat</b>		<b>21.166.245</b>	<b>19.773</b>
der fordeles således			
Minoritetsakt. andel af tilknyttede virksomheders resultat		5.928.070	5.504
Einar Kornerup A/S' andel af årets resultat		15.238.175	14.269
		<b>21.166.245</b>	<b>19.773</b>
<b>BALANCE</b>			
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Sommerhus, Ålbæk		592.825	603
Indretning af lejede lokaler m.v.		789.095	1.177
Tekniske anlæg og maskiner		2.629.022	3.237
Driftsmateriel		1.027.167	899
	(3)	5.038.109	5.916
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Huslejedepositum		1.024.134	1.194
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.062.243</b>	<b>7.110</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>		653.071	593
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende udskudt skat		0	282
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		158.158.895	145.326
Igangværende arbejder for fremmed regning	(5)	4.336.259	7.828
Andre tilgodehavender		1.561.812	12.004
Periodeafgrænsningsposter		771.596	855
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>165.481.633</b>	<b>166.888</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	(8)	243.358.128	185.998
<b>Likvide beholdninger</b>		35.103.660	1.596
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>443.943.421</b>	<b>354.482</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>450.005.664</b>	<b>361.592</b>



	Note	2016/17 kr.	2015/16 (1000 kr.)
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	(4)	20.000.000	20.000
Overført overskud		107.774.399	96.536
Udbytte		4.000.000	4.000
<b>Egenkapital, koncern</b>		<b>131.774.399</b>	<b>120.536</b>
Minoritetsinteresser, medarbejdere		32.906.564	30.881
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>164.680.963</b>	<b>151.417</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.421.437	0
Andre hensatte forpligtelser		20.340.280	18.404
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>22.761.717</b>	<b>18.404</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Igangværende arbejder for fremmed regning	(5)	113.515.796	90.612
Leverandører og underentreprenører		96.565.905	65.279
Finansiell mellemregning		22.633.274	12.050
Selskabsskat		3.130.420	3.195
Anden gæld og periodeafgrænsningsposter	(6)	26.717.589	20.635
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>262.562.984</b>	<b>191.771</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>450.005.664</b>	<b>361.592</b>

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til bestyrelsen i Einar Kornerup A/S

Medfølgende regnskabssammendrag, der omfatter sammendraget balance pr. 30. september 2017 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret 2016/17 samt tilhørende noter, er udtaget af det reviderede årsregnskab for Einar Kornerup A/S. I vores revisionspåtegning dateret den 20. november 2017 udtrykte vi en konklusion uden forbehold på dette regnskab. Dette regnskab og regnskabssammendrag afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om dette regnskab.

Regnskabssammendraget indeholder ikke alle oplysninger, der kræves i henhold til årsregnskabsloven. Regnskabssammendraget kan derfor ikke læses som erstatning for det reviderede årsregnskab for Einar Kornerup A/S.

### Ledelsens ansvar for regnskabssammendraget

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af et regnskabssammendrag af det reviderede regnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Revisors ansvar

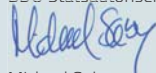
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om regnskabssammendraget på grundlag af vores handlinger, som er udført i overensstemmelse med ISA 810 - opgaver vedrørende afgivelse af erklæring om regnskabssammendrag.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at regnskabssammendraget, der er udtag af det reviderede regnskab for Einar Kornerup A/S for regnskabsåret 2016/17, i alle væsentlige henseender er et retvisende sammendrag af dette regnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. december 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Michael Søby  
Statsautoriseret revisor



# Einar Kornerup-gruppen

Resultatopgørelse og balance for perioden 1. oktober 2016 til 30. september 2017

RESULTATOPGØRELSE	Note	2016/17 kr.	2015/16 (1000 kr.)	
<b>Nettoomsætning</b>				
Entreprenørkoncern		615.218.899		612.307
Ejendomskoncern m.m.		79.645.332		73.721
<b>Nettoomsætning i alt</b>		<b>694.864.231</b>		<b>686.028</b>
Produktionsomkostninger, andre eksterne omkostninger		-571.502.825		-573.300
<b>Bruttoresultat</b>		<b>123.361.406</b>		<b>112.728</b>
Personaleomkostninger		-55.408.783		-54.387
Af- og nedskrivninger		-3.341.370		-3.588
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.v.		8.768.131		2.005
<b>Driftsresultat</b>		<b>73.379.384</b>		<b>56.758</b>
Finansielle poster, netto		-2.660.829		691
<b>Resultat før skat</b>		<b>70.718.555</b>		<b>57.449</b>
Skat af årets resultat		-16.522.402		-13.574
<b>Årets resultat</b>		<b>54.196.153</b>		<b>43.875</b>
<i>der fordeles således:</i>				
Resultat entreprenørkoncern		21.166.245		19.773
Resultat ejendomskoncern		31.423.751		22.433
Andre virksomheder i Einar Kornerup-gruppen		1.606.157		1.669
<b>Resultat i alt</b>		<b>54.196.153</b>		<b>43.875</b>
<i>Det samlede resultat disponeres som følger:</i>				
<b>Einar Kornerup-koncernen</b>				
Udbytte		4.000.000		4.000
Tillagt egenkapitalen i moderselskab		11.238.175		10.269
Medarbejderaktionærs andel i datterelskaberne		5.928.070	21.166.245	5.504
<b>Initus-koncernen</b>				
Udbytte		0		0
Tillagt egenkapitalen i moderselskab		-263.245		-591
Koncernfremmede minoritetsaktionærs andel i ejendomsselskaberne		31.686.996	31.423.751	23.023
Andre virksomheder i Einar Kornerup-gruppen		1.606.157		1.670
<b>I ALT</b>		<b>54.196.153</b>		<b>43.875</b>
<b>BALANCE</b>				
<b>AKTIVER</b>				
Grunde og bygninger	(1)	764.636.237		768.336
Tekniske anlæg, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar		4.415.972		5.099
Indretning af lejede lokaler		789.095		1.177
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger		33.400.860		0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>803.242.164</b>		<b>774.612</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.089.134</b>		<b>1.259</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>804.331.298</b>		<b>775.871</b>
Varebeholdninger		653.071		593
Debitorer m.v.		194.005.867		191.082
Udskudt skatteaktiver		2.266		282
Igangværende arbejder for fremmed regning		4.336.259		7.828
Andre værdipapirer og kapitalandele	(2)	243.516.765		186.214
Likvide beholdninger		47.642.703		33.528
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>490.156.931</b>		<b>419.527</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>1.294.488.229</b>		<b>1.195.398</b>



	Note	2016/17 kr.	2015/16 (1000 kr.)
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>	(5)	<b>419.407.575</b>	<b>358.342</b>
<i>der sammensættes således:</i>			
Einar Kornerup-koncernen inkl. minoritetsinteresser		164.680.963	151.417
Initus-koncernen inkl. minoritetsinteresser		227.428.201	183.827
Andre virksomheder i Einar Kornerup-gruppen		27.298.411	23.098
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>419.407.575</b>	<b>358.342</b>
Hensættelse til udskudt skat		55.387.040	56.500
Andre hensatte forpligtelser		20.340.280	18.404
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	(4)	<b>75.727.320</b>	<b>74.904</b>
Gæld til realkreditinstitutter	(3)	428.154.113	444.571
Værdi af sikringsinstrumenter		39.747.867	57.933
Anden gæld		1.485.430	1.593
Deposita		16.494.400	17.468
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>485.881.810</b>	<b>521.565</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	(3)	8.542.309	9.273
Gæld til pengeinstitutter		0	41
Igangværende arbejder for fremmed regning		113.515.796	90.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.381.062	68.982
Gæld, tilknyttede virksomheder		0	93
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.169.962	22.131
Skyldig selskabsskat		7.727.930	1.157
Anden gæld		49.072.903	35.595
Periodeafgrænsningsposter		14.061.562	12.703
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>313.471.524</b>	<b>240.587</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>799.353.334</b>	<b>762.152</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.294.488.229</b>	<b>1.195.398</b>

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til bestyrelserne i Einar Kornerup-gruppens selskaber

Medfølgende regnskabs sammendrag, der omfatter sammendraget balance pr. 30. september 2017 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret 2016/17 samt tilhørende noter, er udtaget af de reviderede årsregnskaber for Einar Kornerup A/S, Initus A/S, Einar Kornerup Invest A/S og I/S Paul Bergsøes Vej 16-44. I vores revisionspåtegninger udtrykte vi en konklusion uden forbehold på disse regnskaber. Disse regnskaber og regnskabs sammendrag afspejler ikke indvirkningerne af bevisenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om disse regnskaber.

Regnskabs sammendraget indeholder ikke alle oplysninger, der kræves i henhold til årsregnskabsloven. Regnskabs sammendraget kan derfor ikke læses som erstatning for de reviderede årsregnskaber for Einar Kornerup A/S, Initus A/S, Einar Kornerup Invest A/S og I/S Paul Bergsøes Vej 16-44.

### Ledelsens ansvar for regnskabs sammendraget

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af et regnskabs sammendrag af de reviderede regnskaber i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om regnskabs sammendraget på grundlag af vores handlinger, som er udført i overensstemmelse med ISA 810 - opgaver vedrørende afgivelse af erklæring om regnskabs sammendrag.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at regnskabs sammendraget, der er udtaget af de reviderede regnskaber for Einar Kornerup A/S, Initus A/S, Einar Kornerup Invest A/S og I/S Paul Bergsøes Vej 16-44 for regnskabsåret 2016/17, i alle væsentlige henseender er et retvisende sammendrag af disse regnskaber i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. januar 2018  
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Michael Søby  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABERNE

### Einar Kornerup A/S

Einar Kornerup A/S er moderselskab i entreprenørkoncernen og indgår i Einar Kornerup-gruppen, som tillige omfatter investerings- og ejendomselskaber.

EK-koncernens idégrundlag er at udføre byggeopgaver baseret på kvalitet og godt håndværk med fokus på områderne: kundetilfredshed, medarbejdere, ledelse, kvalitet, miljø og arbejdsmiljø.

Foruden overordnet koordinering varetager Einar Kornerup A/S en række stabsfunktioner for datterselskaberne, herunder økonomi-, HR- og arbejdsmiljøledelse og medvirker ved udarbejdelse af strategier, politikker og procedurer.



### Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S

I lighed med tidligere år har Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S (EEK) udført opgaver inden for nybyggeri, ombygning, renovering og restaurering.

Den 30. september 2017 beskæftigede Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S 215 medarbejdere. Årets driftsresultat har været tilfredsstillende.

Aktivitetsniveauet har været højere i forhold til året før, ligesom vores underentreprenørandel har været større. Der er konstateret en stigning i antallet af forespørgsler, og der forventes et uændret aktivitetsniveau i næste regnskabsår.

Opgaver med nybyggeri har udgjort ca. halvdelen af omsætningen, mens den anden halvdel har været fordelt på ombygnings- og renoveringsopgaver.

EEK's entrepriser udføres med egne håndværkere inden for beton-, murer-, tømrer- og snedkerarbejde. Mange af vores underentreprenører har et langvarigt tilhørsforhold til virksomheden, og vi er kendt for korte beslutningsveje samt for vores tætte kontakt til både håndværkere og underentreprenører.

Det er vigtigt for os at medvirke til, at vores bygherrer træffer alle vigtige beslutninger på et professionelt og troværdigt grundlag, og derfor finder vi det naturligt i byggeopgaver hurtigst muligt at identificere en række fokusområder, som gives særlig prioritet. Med vores systemer inden for videndeling, økonomistyring, tidsplanlægning, logistik, kvalitet, miljø og arbejdsmiljø sikrer vi vores bygherrer en optimal styring af byggeopgaverne. I mange af vores opgaver arbejder vi efter lean-principper i et værdibaseret samarbejde, hvor det fælles overordnede mål er maksimal værdiskabelse til den rette pris. Ved en løbende uddannelse af vores medarbejdere sikrer vi, at det værdibaserede samarbejde kan indgå som en naturlig samarbejdsform, uanset hvilken entreprisetypen opgaven udføres i.



# KATRINEDALS SKOLE

Vanløse Allé 44, Vanløse  
Kapacitetsudvidelse af Katrinedals  
Skole med ét spor samt 100 nye fri-  
tidshjemspladser i hovedentreprise.  
Arkitekt: JJW Arkitekter A/S  
Ingeniør: Rambøll A/S



## Einar Kornerup Jylland A/S

Primo 2015 valgte vi at indstille aktiviteterne i sel-  
skabet. De resterende entrepriser er gennemført og  
afsluttet på normal vis. Einar Kornerup Jylland A/S  
påtager sig ikke nye opgaver/entrepriser.

Årets driftsresultat er særdeles tilfredsstillende.

## EK-Materiel A/S

EK-Materiel A/S er EK-koncernens materielud-  
lejningsselskab, der råder over alt gængs entre-  
prenørmateriel og primært lejer ud til søster-  
selskaberne i EK-koncernen.

Årets driftsresultat har været tilfredsstillende.

## EK-Ejendomsadministration A/S

EK-Ejendomsadministration A/S administrerer ca.  
30 ejendomme med ca. 500 lejemål, der er fordelt  
på bolig- og erhvervsjendomme samt ejendom-  
me omfattende både bolig- og erhvervslejemål.

EK-Ejendomsadminstration A/S har på alle ejen-  
domme både det administrative og det vedligehol-  
delsesmæssige ansvar.

Årets driftsresultat har været tilfredsstillende.



## SOCIAL ANSVARLIGHED

EK har en målsætning om at integrere CSR i alle forretningsaktiviteter, og i hvert regnskabsår drøfter og udvælger vi CSR-initiativer inden for medarbejderforhold, arbejdsmiljø, miljø, etik og miljørigtigt byggeri, sundhed og samfundsengagement.

Indsatsområderne udspringer af vores forretningsstrategi og integrerer etiske, sociale, økonomiske og miljømæssige hensyn til gavn for vores medarbejdere og eksterne interessenter.

Vores tilgang til CSR er forankret i vores værdigrundlag, som omfatter værdierne kvalitet, troværdighed og købmandskab. De tre værdier er grundelementerne i koncernens identitet og danner grobund for den unikke EK-ånd, som er opbygget gennem en lang virksomhedshistorie, hvis første kapitel blev skrevet af virksomhedens grundlægger Einar Kornerup i 1907.



I en årrække har vores værdigrundlag og charteret "Et ordentligt fundament - charter for samfundsansvar i ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen i Danmark" været ramme for vores måde at drive forretning, nemlig som en kompetent partner, der leverer projektløsninger med afsæt i relevant lovgivning, erfaring, høj kvalitet og CSR.

Vores EKB (EK Betingelser for underentreprenører og leverandører) er et eksempel på, at charteret er integreret i vores forretning, samt at vi tilstræber at rette et ansvarligt blik på hele værdikæden, som skal være kendetegnet ved et CSR-aftryk i alle led.

EKB gælder sammen med udbudsmaterialet og er en del af kontraktgrundlaget. Betingelserne gælder for aftaler, der indgås mellem underentreprenører eller leverandører og selskaber i Einar Kornerup-koncernen. EKB bidrager til en samfundsansvarlig byggeproces, idet dokumentet blandt andet stiller krav til vores samarbejdspartnere om at sikre ordentlige ansættelses- og arbejdsforhold herunder, at love og regler overholdes.

En intern aftale vedrørende de til enhver tid gældende konkurrenceregler har i en årrække sikret, at EK til stadighed overholder gældende konkurrenceregler i alle koncernens byggeaktiviteter. Aftalen, der forpligter relevante medarbejdere til at bekræfte, at de har læst og forstået hæftet "Konkurrenceret i Byggeriet", er udgivet af Dansk Byggeri, og omhandler konkurrenceregler, der er særligt relevante for byggeriet. Vores aftale indeholder alvorlige sanktionsmuligheder.

Er der mistanke om forhold hos vores samarbejdspartnere, der strider mod lovgivningen, vores EKB, CSR-initiativer eller charter, iværksættes en undersøgelse. Såfremt der måtte være tegn på overtrædelser, afholdes der som udgangspunkt dialogmøder med de involverede samarbejdspartnere. Dialogmøderne har til formål at rette op på evt. overtrædelser og hæve standarden for lovformeligheden og den sociale ansvarlighed i byggebranchen generelt.

EK har ikke oplevet overtrædelser, hvilket kan henføres til den grundige screeningsproces, som iværksættes i forbindelse med udvælgelse af samarbejdspartnere.

## CSR FOKUSPUNKTER

### MEDARBEJDERFORHOLD

EK følger i alle aspekter regler, gældende lovgivning og overenskomst inden for løn- og ansættelsesforhold.

Det er vores målsætning, at alle medarbejdere er stolte af EK som arbejdsplads, og at de udvikler sig i takt med arbejdsmarkedets krav og egne ambitioner.



# JULEMÆRKE- HJEMMET LILJEBORG

Baldersvej 3, Roskilde  
Opførelse af nyt julemærkehjem ved ombygning af den tidligere husholdningsskole Haraldsborg samt opførelse af ny rund bygning til administration og overnatningsfaciliteter m.v.  
Arkitekt: MOLE Arkitekter A/S  
Ingeniør: Art-Tek ApS



Vores værdigrundlag, uddannelses- og ligestillingspolitik spiller en vigtig rolle for opfyldelse heraf. Sidstnævnte tilstræber en mangfoldig medarbejdersammensætning, samt at karrieremuligheder skal være forankret i kompetencer frem for køn.

Ligestillingspolitikken udtrykker gennem to kvalitative måltal en målsætning om, at det underrepræsenterede køn skal opleve, at de udnytter deres kompetencer bedst muligt, samt at kompetencer frem for køn er afgørende for tildeling af ledelsesstillinger i koncernen.

Status på måltal er forankret i kvalitative data fra de uddannelses- og udviklingssamtaler, der afholdes årligt i koncernen samt i den lovpligtige APV-undersøgelse, som næste gang gennemføres i efteråret 2018.

EK's historie skabes af vores medarbejdere, hvis hverdag er præget af en nærværende EK-ånd, som har stor andel i, at EK jævnlige fejrer jubilare i koncernen. I indeværende regnskabsår har EK ønsket 7 medarbejdere tillykke med deres 10 års jubilæum samt fejret to 40 års jubilare, som er nr. 24 og 25 i rækken.

Vores jubilare vidner om, at EK ofte ikke blot er et stop på vejen for vores medarbejdere, men et årelangt engagement præget af loyalitet og tilfredshed med EK som arbejdsplads. Det er vi stolte af.



# STUDIE- OG SENIORBOLIGER DANASVEJ

Danasvej 30, Frederiksberg  
Ombygning af SU-styrelsens gamle hovedsæde på Danasvej 30 til 77 studieboliger og 8 seniorboliger i hovedentreprise for MP Pension.  
Arkitekt: Arkitema Architects A/S  
Ingeniør: Niras A/S



## ARBEJDSMILJØ

Et godt arbejdsmiljø har altid været betragtet som fundamentet for den drivkraft og arbejds glæde, som vores medarbejdere udviser hver dag. Derfor er arbejdsmiljøet og forebyggelse af ulykker højt prioriteret og integreret i alle vores aktiviteter. Det afspejles bl.a. i arbejdsmiljørelaterede politikker, navnlig vor alkohol- og rusmiddelpolitik og arbejdsmiljøpolitik, der fokuserer på forbedring af arbejdsmiljø og forebyggelse af ulykker, nedslidning og arbejdsbetingede lidelser.

Vores politikker skal forebygge, at ingen medarbejder oplever en psykisk eller fysisk helbredsforringelse som følge af deres arbejde hos EK. Samtidig skal de bidrage til, at alle kender vigtigheden af et sikkert arbejdsmiljø og tager ansvar for sig selv og deres kolleger via et positivt engagement i arbejdsmiljøet. Vi tror på, at et nærværende og inkluderende arbejdsmiljø er nøglen til en stærk kultur uden arbejdsulykker.

Der auditeres regelmæssigt på, om vores politikker bliver overholdt i koncernen.

Én arbejdsulykke er én for meget, hvorfor der iværksættes initiativer, der har ulykkesforebyggelse som omdrejningspunkt. Den interne supplerende arbejdsmiljøuddannelse har senest fokuseret på ergonomi i forhold til tunge løft, brug af farlige stoffer og materialer, optimal brug af Dansk Kemidatabase samt yderligere effektivisering af tilsyn med arbejdsmiljøet på vores byggepladser.



Ved regnskabsårets afslutning har vi kunnet konstatere en nedadgående udvikling i antallet af arbejdsulykker, hvilket betyder, at vores ulykkesfrekvens ligger på det laveste niveau i 5 år.

## MILJØ

Vi har et ønske om at føre byggeri i en positiv retning også miljømæssigt, således at vores samlede miljøbelastning forbliver så minimal som mulig. Derfor rækker vores miljøpolitik ud over lovgivningens krav og sikrer, at hensynet til miljøet bliver integreret i vores projektløsninger. Vi er således altid parate til at afsætte de nødvendige ressourcer, der allokeres via miljøpolitikken og vores uddannelsesstrategi, som bidrager til, at markedets behov inden for bæredygtigt byggeri kan imødekommes.

Der fokuseres på nedbringelse af energiforbruget i form af miljøberegninger, øget digital distribution af udbudsmateriale, anvendelsen af et elektronisk fakturahåndteringssystem og brug af e-boks som kommunikationsplatform. Sidstnævnte bidrager til en nedgang i papirforbruget, som for øvrigt bliver sorteret og genbrugt miljørigtigt.

På vores byggesager efterlevs substitutionsprincippet ved brug af kemikalier, ligesom affaldsmængder søges begrænset.

I forbindelse med udledning af CO<sub>2</sub> og strømforbrug er iværksat initiativer, der nedsætter vort forbrug i forbindelse med egne byggerier.



**Herlev Ringvej 75, Herlev**  
**Opførelse af nyt sterilcentral på Herlev**  
**Hospital i råhusentreprise.**  
**Arkitekt: C.F. Møller A/S**  
**Ingeniør: Alectia/Niras A/S**





## NYT GULV DET KONGELIGE TEATER

August Bournonvilles Passage 8, Kbh.  
Færdiggørelse af ny gulvbelægning i  
loggia i fagentreprise for Det Konge-  
lige Teater.  
Arkitekt: Rønnow Arkitekter A/S  
Ingeniør: ISC Rådgivende Ingeniører A/S



Det tilstræbes at integrere hensynet til miljøet i vedligeholdelse og drift af vores ejendomme.

I indeværende regnskabsår har vi fortsat udskiftningen af belysning på vores ejendomme til energibesparende LED belysning, som nu udgør 20 % af vores samlede belysning. Sideløbende er varmesty-

ringen på flere varmecentraler udskiftet for at opnå en bedre udnyttelse af fjernvarmen og derved mindske CO2 udledning.

Til drift af ejendomsporteføljen har vi i hele 2017 benyttet vindproduceret elektricitet. Det miljøvenlige initiativ bidrager til vores grønne profil med en årlig CO2-reduktion på ca. 91,5 ton og understøtter den globale omstilling til vedvarende energi.

### ETIK OG MILJØRIGTIGT BYGGERI

Vores målsætning er at fremstå som en klima- og miljøbevidst aktør hos alle vores interessenter. Derfor vægter vi højt, at vores byggeledere kender koncernens etiske principper og kan håndtere byggesager i tråd med intern miljøpolitik, gældende miljølovgivning og evt. krav om bæredygtigheds-certificeringer, som rækker ud over normal dansk standard. Koncernen har således ikke modtaget påbud eller lignende fra de danske miljømyndigheder, ligesom der ikke er konstateret overtrædelser i forbindelse med intern auditering.

Vi tilstræber at være på forkant med miljømæssige krav til byggeri, som afspejles i de af vore byggerier, som opføres efter de endnu ikke implementerede BR2020 krav, eller som opføres efter høje bæredygtighedskrav. Turbinehuset i Adelgade, som EEK har opført i totalentreprise, er et af de seneste eksempler herpå.

### SUNDHED

Alle medarbejdere tilbydes at tegne en sundheds- og behandlingsforsikring, som kan sikre en hurtig diagnosticering og evt. behandling. Som tillæg hertil får alle vores lærlinge betalt en sundhedsordning under deres uddannelsesforløb.

I løbet af regnskabsåret deltager EK traditionen tro i en række sundhedsfremmende events såsom "Vi cykler til arbejde" og "DHL-stafet", hvortil der har været en stor opbakning fra vores medarbejdere.

EK har en lang tradition for at støtte foreninger og organisationer, der favner bredt inden for sygdomsbekæmpelse og socialt humanitært arbejde - alle donationer, der fastslår, at EK's CSR's anskuelse er rodfæstet i et dybfølt ønske om at bidrage til områder, der rækker ud over vort forretningsområde.

Kornerup Fonden har givet donation til Knæk Cancerkampagnen 2017 og Team Rynkeby. Sidstnævnte samler penge ind til børn med kritiske sygdomme og deres familier.

Desuden har Kornerup Fonden i lighed med tidligere år givet økonomisk støtte til kræftforskning via et større professorat.





## OMBYGNING HOLBERGSGADE

Holbergsgade 3, København  
Ombygning af ca. 11.000 m<sup>2</sup> kontor- og mødelokaler til Forsvarsministeriet i hovedentreprise for Bygningsstyrelsen.  
Arkitekt: Bertelsen & Scheving Arkitekter A/S  
Ingeniør: Strunge Jensen A/S

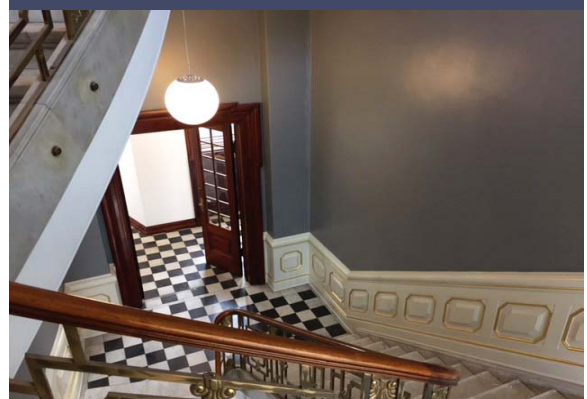
EK har herudover støttet en lang række organisationer økonomisk og deltaget i Røde Kors' kampagne "Smid tøjet Danmark", hvis overskud er gået til nødhjælp og socialt arbejde i Danmark og ude i verden.

### UDDANNELSE

Uanset konjunkturerne i branchen og graden af økonomisk tilskud fra eksterne aktører har vi tradition for at uddanne et højt antal tømrer-, murer- og betonlærlinge set i forhold til vores samlede arbejdsstyrke. Sammensætningen af EK's lærlinge skal afspejle diversiteten i samfundet og bidrage til integration. Derfor tilstræbes det at skabe en ligelig fordeling, hvad angår køn og etnisk oprindelse.

I indeværende regnskabsår har vi beskæftiget 19 lærlinge, hvilket er en stigning på 4 lærlinge i forhold til forrige regnskabsår. Vores lærlinge udgjorde således ca. 12 % af vores håndværkerstab gennem regnskabsåret. Efter endt læretid tilbydes lærlingene ofte ansættelse.

En læreplads hos EK skal være lig med et højt fagligt niveau og en mærkbar EK-ånd. Tæt opfølgning på vores lærlinge og årlige medarbejderudviklingssamtaler skal i samspil med logbøger, faglige ekskursioner og lærlingekurser sikre, at vi lever op til vores målsætning. Særligt den tætte opfølgning undervejs i uddannelsen og de årlige medarbejderudviklingssamtaler er værdsat hos vores lærlinge.



Vi sætter endvidere en stor ære i at bidrage til uddannelse af dem, som skal genetablere en tilknytning til arbejdsmarkedet. EK deltager aktivt i udvalg om uddannelse og beskæftigelse, ligesom EK samarbejder med kommuner, jobcentre, erhvervsskoler og højere læreranstalter vedrørende arbejdsprøvninger og praktikforløb inden for forskellige fagområder. I dette regnskabsår har EK bl.a. beskæftiget to bygningskonstruktørpraktikanter, som har sat deres positive aftryk.



## 1

### Af- og nedskrivninger

Indretning af lejede lokaler m.v.	406.500
Sommerhus, Ålbæk	10.000
Tekniske anlæg og maskiner	1.296.000
Driftsmateriel	<u>385.600</u>
	<u>2.098.100</u>

## 2

### Skat af årets resultat

Den udgiftsførte selskabsskat i resultatopgørelsen kan specificeres således:	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.346.303
Regulering af udskudt skat	<u>2.702.749</u>
	<u>6.049.052</u>

## 3

### Materielle anlægsaktiver

	Sommerhus, Ålbæk	Indretning af lejede lokaler m.v.	Tekn. anlæg og mask.	Driftsmateriel
Saldo pr. 1/10 2016	632.825	15.928.032	11.826.657	12.277.426
Tilgang i årets løb	0	18.525	755.912	513.816
Afgang i årets løb	0	-521.508	-2.342.203	-210.000
Kostpris pr. 30/9 2017	632.825	15.425.049	10.240.366	12.581.242
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2016	30.000	14.750.962	8.589.549	11.378.475
Afskrivninger solgte aktiver	0	-521.508	-2.274.205	-210.000
Årets afskrivninger	10.000	406.500	1.296.000	385.600
Af- og nedskrivninger pr. 30/9 2017	40.000	14.635.954	7.611.344	11.554.075
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2017	592.825	789.095	2.629.022	1.027.167

## 4

### Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 10,2 mio. A-aktier og 9,8 mio. B-aktier.

## 5

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Nettoinvesteringen i igangværende arbejder kan specificeres således:	
Investeret i igangværende arbejder	1.650.971.949
Vurderet dækningsbidrag	149.410.541
A conto faktureret vedrørende igangværende arbejder	<u>-1.909.562.027</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	<u>-109.179.537</u>
Der indregnes således:	
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver)	4.336.259
Modtagne forudbetalinger fra kunder (passiver)	<u>-113.515.796</u>
	<u>-109.179.537</u>

## 6

### Merværdiafgift

Vedrørende merværdiafgift bemærkes, at Einar Kornerup A/S og tilknyttede virksomheder er fællesregistreret med Initus A/S.

## 7

### Personaleforhold

Koncernen har i det forløbne år i gennemsnit beskæftiget 221 medarbejdere mod 199 sidste år.

De samlede lønninger til koncernens personale udgør:

Lønninger og gager	32.478.628
Pensioner	6.025.635
Omkostninger til social sikring	3.072.584
Øvrige personaleomkostninger	<u>4.836.290</u>
	<u>46.413.137</u>

Herudover er en andel overført direkte til produktions- og driftsomkostninger.

## 8

### Kautions-, garanti- og andre eventualforpligtelser

Sædvanlige branchemæssige garantiforpligtelser.

Moderselskabets beholdning af obligationer er i mindre omfang anvendt til sikkerhedsstillelser for entrepriser o.lign. for selskaber i Einar Kornerup-koncernen.

### Pengestrømsanalyse Einar Kornerup-koncernen

Årets resultat	21.166.245		
Årets afskrivninger tilbageført	2.098.100	Køb af materielle anlægsaktiver	-1.220.254
Tilbageførsel af realisationsavancer	-176.600	Salg af materielle anlægsaktiver	176.600
Skat af årets resultat tilbageført	6.049.052	Køb af finansielle anlægsaktiver	-12.728
Øvrige reguleringer	1.936.280	Salg af finansielle anlægsaktiver	780.868
Betalt selskabsskat	-3.410.127	<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>	<b>-275.514</b>
Ændring i varebeholdninger	-59.767	Udlån til andre selskaber i EK-gruppen	10.583.274
Ændring i tilgodehavender	1.183.506	Betalt udbytte i regnskabsåret	-8.500.000
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank, skat og udbytte)	60.272.931	<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>	<b>2.083.274</b>
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter	0	<b>Ændring i likvider</b>	<b>90.867.380</b>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>	<b>89.059.620</b>	Likvide beholdninger pr. 1. oktober 2016	187.594.408
		<b>Likvide beholdninger pr. 30. september 2017</b>	<b>278.461.788</b>

# Noter - Einar Kornerup-gruppens regnskab

## Specifikation af værdiansættelse for ejendomme kr. 764.636.237

Ejerlejligheder	Matrikel nr.	Antal lejligheder	Udlejningsejendomme	Matrikel nr.	Antal lejemål
	78 d, e og f, Vallensbæk, Albertslundvej 83-127	15		56, Nørre kv., Studiestræde 5-9	23
5 ai, h og ø, Ll. Værløse, Ryetvej 39-51	6	58, Nørre kv., Studiestræde 11	6		
403 og 404, Sct. Annæ Vester, Kronprinsessegade 44-46	10	93, Nørre kv., Studiestræde 14	16		
234, Klædebo, Nørregade 28/Fiolstræde 17	20	1923, Valby, Lauravej 14	54		
273 m.fl., Rosenborg, Pilestræde 53-63	9	2079, Valby, Gadekærvej 17-29	56		
70 A, Roskilde Købstads bygrunde, Havnevej 18-36	6	3 z, Hvidovre, Hvidovrevej 59	1		
8 u, Rødovre, Roskildevej 382-388	2	3 hf, Hvidovre, Hvidovrevej 61	36		
33 bl, Frederiksberg, Roskildevej m.fl.	15	3441, Vanløse, Ålekistevej 47 m.v.	13		
41 ex, Frederiksberg, Roskildevej m.fl.	25	2 bf, Herlev, Smedeholm 15-17	6		
1 b, Frederiksberg, Rådmand Steins Allé 33-35	1	11 af, Paul Bergsøes Vej 16-44	15		
29 bl, Frederiksberg, Roskildevej m.fl.	19	11 ad, Paul Bergsøes Vej 17-35	12		
1 q, Kastrop By, Søvang Allé 1-5	3	1 h, Glostrup, Hovedvejen 110-112	4		
3 aa, Ordrup, Frisersvej 1	5	42 al, Frederiksberg, Rådmand Steins Allé 12	46		
3 bz, 3cf og 3 pk, Ordrup, Brannersvej 2-6	21	<b>Grundarealer</b>			
52, Vester Kvarter, Vestergade 27	16	43 cb, Avedøre, Jernholmen 29-37			
2 p, Ordrup, Trunnevangen 4	14	2be m.fl., Espergærde By, Mørdrupvej 15-19			
Øvrige ejerlejligheder	2				

	Værdiansættelse pr. 1/10 2016	Årets til-/afgang	Værdiregulering 30/9 2017	Værdiansættelse pr. 30/9 2017	Ejendoms-vurdering 1/10 2016
Ejerlejligheder (i alt 189 lejligheder)	427.365.193	-7.957.678	8.759.032	428.166.547	348.350.000
Udlejningsejendomme (i alt 288 lejemål, heraf 161 bolig-, 63 erhvervs- og 64 garagelejemål)	327.284.450	-3.723.218	-777.142	322.784.090	350.000.000
Grundarealer	13.685.600	0	0	13.685.600	14.251.000
<b>Ejendomme i alt</b>	<b><u>768.335.243</u></b>	<b><u>-11.680.896</u></b>	<b><u>7.981.890</u></b>	<b><u>764.636.237</u></b>	<b><u>721.601.000</u></b>

Ejendomme og grundarealer er værdiansat ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelse, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## Andre værdipapirer og kapitalandele

Obligationsbeholdningen er delvis anvendt til sikkerhedsstillelse over for bygherrer. Beholdningen er værdiansat til officielt noterede børskurser pr. 30/9 2017.

## Prioritetsgæld kr. 436.696.422

Prioritetsgælden er optaget til amortiseret kostpris. Af beløbet forfalder 8,5 mio. kr. i 2017/18 og 379,3 mio. kr. efter mere end 5 år.

Ud over den anførte gæld er ejendommene behæftet med ejerpantebreve. Grundarealet er ubehæftet.

Der er indgået fastrenteaftaler for hovedparten af prioritetsgælden for at eliminere selskabets risiko ved renteusving på de finansielle markeder.

## Hensatte forpligtelser kr. 75.727.320

Beløbet vedrører eventualskat af opskrivninger for ejerlejligheder, udlejningsejendomme, igangværende arbejder m.v. samt hensættelse til imødegåelse af risiko på igangværende entrepriser og hensættelse til garantiarbejder for 5 år i henhold til AB 92 og ABT 93.

## Egenkapital kr. 419.407.575

Gruppens egenkapital incl. udbytte primo		358.342.367
Årets resultat	54.196.153	
Udbytte m.v.	<u>-13.027.578</u>	41.168.575
Regulering af værdi af sikringsinstrumenter (renteswap)	18.184.974	
Øvrige egenkapitalreguleringer	<u>1.711.659</u>	<u>19.896.633</u>
Gruppens egenkapital incl. udbytte ultimo		<u>419.407.575</u>

## Garantiforpligtelser m.v.

Ud over sædvanlige brancheforpligtelser ved entreprenørvirksomhed er der stillet forsikringsgarantier over for bygherrer.

2

3

4

5

6



Einar Kornerup A/S  
Paul Bergsøes Vej 18  
2600 Glostrup  
Telefon 4326 5611  
ek@einarkornerup.dk  
www.einarkornerup.dk

Entreprenørfirmaet  
Einar Kornerup A/S  
Paul Bergsøes Vej 18  
2600 Glostrup  
Telefon 4326 5611  
eek@einarkornerup.dk  
www.einarkornerup.dk

Einar Kornerup Jylland A/S  
Paul Bergsøes Vej 18  
2600 Glostrup  
Telefon 8641 1666  
ekj@ekjylland.dk  
www.einarkornerup.dk

EK-Materiel A/S  
Paul Bergsøes Vej 18  
2600 Glostrup  
Telefon 4326 5611  
ek@einarkornerup.dk  
www.einarkornerup.dk

EK-Ejendomsadministration A/S  
Paul Bergsøes Vej 18  
2600 Glostrup  
Telefon 4326 5641  
eka@einarkornerup.dk  
www.einarkornerup.dk

