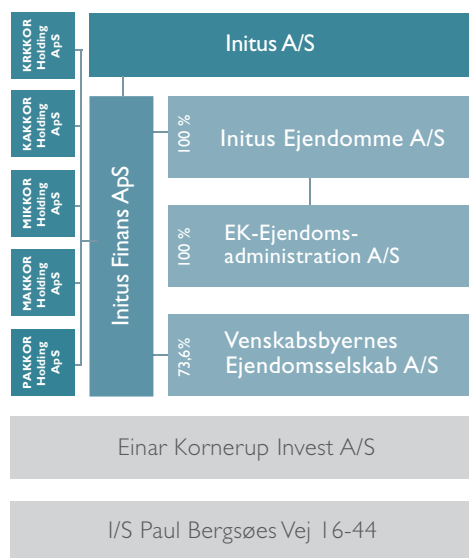


KORNERUP 2016

SELSKABSSTRUKTUR 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 Vendel Jørgensen

Ejerforhold:

62,5 % 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-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.

HOVEDTAL FRA REGNSKABERNE

Beløb i mio. kr.	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
EINAR KORNERUP KONCERNEN					
Omsætning	612,3	684,0	594,8	453,4	380,8
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser pr. 30/9	151,4	137,8	129,8	120,7	111,1
Medarbejdere pr. 30/9	216	251	238	220	178
heraf lærlinge	15	12	11	13	17
Resultat før skat	25,4	16,1	13,4	15,9	11,5
Resultat efter skat	19,8	12,4	10,3	11,6	8,5
Overskudsgrad i %	2,2	2,2	1,8	3,0	1,4
Afkastningsgrad i %	6,2	4,0	4,0	5,2	3,6
Egenkapitalandel i %	42	30	37	35	42
Likviditetsgrad i %	184	149	168	161	186
Egenkapitalforrentning i %	17,5	12	11	14	10
EINAR KORNERUP GRUPPEN					
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser pr. 30/9	358,3	344,7	325,7	320,8	318,2
Resultat efter skat	43,9	35,0	24,6	-9,2	17,3

BERETNING

Einar Komerup koncernen havde i regnskabsåret 2015/16 en omsætning på 612,3 mio. kr. mod 684 mio. kr. i 2014/2015.

Regnskabsresultatet blev et overskud før skat på 25,4 mio. kr. mod 16,1 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 Komerup Jylland A/S.

Faldet i omsætningen kan navnlig henføres til vigende omsætning i datterselskaberne Entreprenørfirmaet Einar Komerup A/S og Einar Komerup Jylland A/S.

Ved udgangen af regnskabsåret er koncernens egenkapital inkl. minoritetsinteresser 151,4 mio. kr.

Ved regnskabsårets afslutning beskæftigede koncernen 216 medarbejdere, heraf 15 lærlinge. Herudover var der hos underentreprenører på vore byggepladser beskæftiget ca. 230 håndværkere i forbindelse med entreprenørselskabernes hoved- og totalentrepriser.

Pr. 30. september 2016 var koncernens ordreholdning på ca. 650 mio. kr. mod ca. 640 mio. kr. på samme tid i 2015.

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

I Einar Komerup gruppen, der omfatter entreprenørkoncernen Einar Komerup A/S, ejendomskoncernen Initus A/S, investeringsselskabet Einar Komerup Invest A/S og ejendomsselskabet I/S Paul Bergsøes Vej 16-44, blev det samlede resultat for gruppen i regnskabsåret 2015/2016 et overskud på 43,9 mio. kr. efter skat mod et overskud på 35,0 mio. kr. efter skat i 2014/2015.

Egenkapitalen inkl. minoritetsinteresser i gruppen udgør 358 mio. kr. mod 345 mio. kr. ved udgangen af forrige regnskabsår:

I regnskabsåret 2015/2016 har ejendomsselskaberne solgt 11 ejerlejligheder:

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 væsentlig positiv indtjening i det kommende regnskabsår:

BESTYRELSENE

INDHOLD



Forside:
Musiktribunen i Enghaveparken set fra oven. Tribunen er ét af Arne Jacobsens første værker og er opført i 1929. Entreprenørfirmaet Einar Komerup A/S har udført betonrenovering og totalstandsættelse for Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning.

- 2 Selskabsstruktur, ledelse og hovedtal
- 3 Beretning
- 4 Resultatopgørelse og balance - Einar Komerup koncernen
- 6 Selskaberne i Einar Komerup koncernen
- 6 Einar Komerup A/S
- 6 Entreprenørfirmaet Einar Komerup A/S
- 7 Einar Komerup Jylland A/S
- 7 EK-Materiel A/S
- 7 EK-Ejendomsadministration A/S
- 7 Social ansvarlighed
- 12 Resultatopgørelse og balance - Einar Komerup gruppen
- 14 Noter - Einar Komerup koncernens regnskab
- 15 Noter - Einar Komerup gruppens regnskab

RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE • EINAR KORNERUP KONCERNEN

for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015/16	2014/15 (1000 kr.)
Nettoomsætning		612.305.780	684.068
Andre driftsindtægter		425.620	385
Produktions- og driftsomkostninger	(7)	-537.119.283	-603.532
Andre eksterne omkostninger		-10.639.063	-12.728
		-547.758.346	-616.260
Personaleomkostninger	(7)	64.973.054	68.193
		-48.953.336	-50.715
Resultat før afskrivninger		16.019.718	17.478
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver	(1)	-2.362.210	-2.609
Resultat af primær drift		13.657.508	14.869
Finansielle indtægter		11.915.920	3.396
Finansielle omkostninger		-213.287	-2.188
Resultat før skat		25.360.141	16.077
Skat af årets resultat	(2)	-5.587.283	-3.639
Årets resultat		19.772.858	12.438
der fordeles således			
Minoritetsakt. andel af tilknyttede virksomheders resultat		5.504.251	5.267
Einar Kornerup AVS' andel af årets resultat		14.268.607	7.171
		19.772.858	12.438

BALANCE

AKTIVER

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Sommerhus, Ålbæk		602.825	613
Ombygning af lejede lokaler m.v.		1.177.069	1.478
Tekniske anlæg og maskiner		3.237.108	3.772
Driftsmateriel		898.951	881
	(3)	5.915.953	6.744

Finansielle anlægsaktiver

Huslejedepositum		1.194.315	1.157
------------------	--	-----------	-------

Anlægsaktiver i alt

		7.110.268	7.901
--	--	------------------	--------------

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger		593.304	479
------------------	--	---------	-----

Tilgodehavender

Tilgodehavende udskudt skat		281.312	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		145.326.277	94.280
Igangværende arbejder for fremmed regning	(5)	7.827.665	10.780
Tilgodehavende selskabsskat		0	6.639
Andre tilgodehavender		12.002.666	68.120
Periodeafgrænsningsposter		855.462	773

Værdipapirer

Andre værdipapirer og kapitalandele	(8)	185.998.267	206.771
-------------------------------------	-----	-------------	---------

Likvide beholdninger		1.596.141	64.049
----------------------	--	-----------	--------

Omsætningsaktiver i alt		354.481.094	451.891
--------------------------------	--	--------------------	----------------

Aktiver i alt		361.591.362	459.792
----------------------	--	--------------------	----------------

PASSIVER

Egenkapital

Selskabskapital

Overført overskud

Udbytte

Egenkapital, koncern

Minoritetsandele, medarbejdere

Egenkapital i alt

Hensættelser til udskudt skat

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser i alt

Kortfristede gældsforpligtelser

Igangværende arbejder for fremmed regning

Leverandører og underentreprenører

Bankgæld

Finansiell mellemregning

Selskabsskat

Anden gæld og periodeafgrænsningsposter

Kortfristede gældsforpligtelser i alt

Passiver i alt

Note	2015/16	2014/15 (1000 kr.)
(4)	20.000.000	20.000
	96.536.218	86.268
	4.000.000	4.000
	120.536.218	110.268
	30.880.535	27.486
	151.416.753	137.754
	0	2.237
	18.404.000	16.083
	18.404.000	18.320
(5)	90.612.413	95.100
	65.278.625	64.984
	0	120.875
	12.050.000	231
	3.194.244	0
(6)	20.635.327	22.528
	191.770.609	303.718
	361.591.362	459.792

Til bestyrelsen i Einar Kornerup A/S

Medfølgende regnskabsammendrag, der omfatter sammendraget balance pr. 30. september 2016 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret 2015/16 samt tilhørende noter, er uddraget af det reviderede årsregnskab for Einar Kornerup A/S. I vores revisionspåtegning dateret den 21. november 2016 udtrykte vi en konklusion uden forbehold på dette regnskab. Dette regnskab og regnskabsammendrag afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om dette regnskab.

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

Ledelsens ansvar for regnskabsammendraget

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

Revisors ansvar

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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at regnskabsammendraget, der er uddrag af det reviderede regnskab for Einar Kornerup A/S for regnskabsåret 2015/16, i alle væsentlige henseender er et retvisende sammendrag af dette regnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. februar 2017
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Michael Søby
Statsautoriseret revisor





NYT JULEMÆRKEHJEM

SELSKABERNE

Einar Kornerup A/S

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

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.

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

Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S

Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S (EEK) har i lighed med tidligere år udført opgaver inden for nybyggeri, ombygning, reovering og restaurering. I dette regnskabsår er aktivitetsniveauet uændret i forhold til året før, dog har vor underentreprenørandel været mindre. Der spores en stigning i antallet af forespørgsler, men der forventes et svagt fald i aktivitetsniveauet i næste regnskabsår.

Opgaver med nybyggeri har udgjort ca. halvdelen af omsætningen, mens den anden halvdel har været fordelt på ombygnings- og reoveringsopgaver. Den 30. september 2016 beskæftigede Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S 220 medarbejdere. Årets driftsresultat har været tilfredsstillende.

EEK's entrepriser udføres med egne håndværkere inden for beton-, murer-, tømrer- og snedkerarbejde. Mange af vore underentreprenører har et langvarigt tilhørsforhold til virksomheden, og

vi er kendt for korte beslutningsveje samt for vor tætte kontakt til både håndværkere og underentreprenører.

I mange af vore 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 vore medarbejdere sikrer vi, at det værdibaserede samarbejde kan indgå som en naturlig samarbejdsform, uanset hvilken entreprisetypen opgaven udføres i. Det er vigtigt for os at medvirke til, at vore 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 vore systemer inden for videndeling, økonomistyring, tidsplanlægning, logistik, kvalitet, miljø og arbejdsmiljø sikrer vi vore bygherrer en optimal styring af byggeopgaverne.

Einar Kornerup Jylland A/S

Omsætningen i Einar Kornerup Jylland A/S er i 2016 noget mindre end året før. Årets resultatet er ikke tilfredsstillende.

Primo 2015 valgte vi at indstille aktiviteterne i selskabet. De resterende entrepriser er gennemført og afsluttet på normal vis i løbet af 2016, og Einar Kornerup Jylland A/S påtager sig ikke nye opgaver/entrepriser.

EK-Materiel A/S

EK-Materiel A/S er EK-koncernens materieludlejningsselskab, der råder over alt gængs entreprenørmateriel og primært lejer ud til søsterselskaberne i EK-koncernen.

Årets driftsresultat har været tilfredsstillende.

EK-Ejendomsadministration A/S

EK-Ejendomsadministration A/S administrerer ca. 30 ejendomme med ca. 500 lejemaal, der er fordelt på bolig- og erhvervsjendomme samt ejendomme, hvori indgår både bolig- og erhvervslejemaal.

EK-Ejendomsadministration A/S har på alle ejendomme både det administrative og det vedligeholdelsesmæssige ansvar.

Årets driftsresultat har været tilfredsstillende.

OMBYGNING HARALDSGADE

SOCIAL ANSVARLIGHED

I EK arbejder vi systematisk med at indtænke social ansvarlighed i alle vore forretningsaktiviteter. Hvert regnskabsår indledes således med drøftelser og udvælgelse af kommende CSR-aktiviteter inden for vore udvalgte fokusområder: medarbejderforhold, arbejdsmiljø, miljø, etik og miljørigtigt byggeri, sundhed og samfundsenengagement.

Fokusområderne har afsæt i koncernens overordnede strategi og integrerer etiske, sociale, økonomiske og miljømæssige hensyn i bestræbelserne på at opfylde koncernens idégrundlag til gavn for alle vore interessenter.

Vor ansvarlighed er forankret i vort værdigrundlag. Det består af værdi-

erne: kvalitet, troværdighed og købmændskab, som er grundstenen i koncernens identitet. Værdigrundlaget manifesterer sig i praksis gennem den unikke EK-ånd, som er opbygget gennem en lang virksomhedshistorie, hvis første kapitel blev skrevet af virksomhedens grundlægger Einar Kornerup i 1907.

Vi ønsker at give vore medarbejdere en sikker arbejdsplads med meningsfulde opgaver i et langvarigt samarbejde. Da vi er overbevist om, at værdigrundlaget og vore målsætninger for social ansvarlighed spiller en afgørende rolle heri, har vi fokus på, at disse efterleves af medarbejdere og ledelse. I praksis er det synligt ved, at vi løbende udarbejder dialogbaseret målinger



Haraldsgade 53, København Ø
Ombygning af 10.000 m² kontorarealer i totalentreprise for Nordea Pension Danmark med Naturstyrelsen som lejer.
Arkitekt: H+Arkitekter A/S
Ingeniør: Henrik Larsen Rådg. Ingeniører A/S

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

via evalueringer af byggeprojekter og interne opfølgninger af politikker og procedurer.

Vort værdigrundlag sætter i samspil med "Et ordentligt fundament - charter for samfundsansvar i ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen i Danmark" rammen for, hvordan vi driver forretning navnlig som en kompetent partner, der leverer projektløsninger med afsæt i relevant lovgivning, erfaring, høj kvalitet og socialt ansvar.

Tilslutningen til charteret forpligter os til:

- at vurdere systematisk, at charteret overholdes i vore byggeprojekter
- at vurdere vore samarbejdspartneres og leverandørers håndtering af samfundsansvar
- at indgå i dialog med vore samarbejdspartnere og interessenter
- at arbejde for bæredygtige løsninger
- at sikre ordentlig ansættelses- og arbejdsforhold
- at udvise uafhængighed og anti-korrupt praksis.

Charteret sikrer, at vi også retter et ansvarligt blik på vore samarbejdspartnere og leverandører, med

hvem vi indgår i dialog, såfremt vi måtte konstatere forhold, der strider mod charteret.

Vor EKB "EK Betingelser for underentreprenører og leverandører" er et eksempel på, hvorledes charteret internt er integreret i vor forretning. 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 således til en samfundsansvarlig byggeproces, idet dokumentet blandt andet stiller krav til vore samarbejdspartnere om at sikre ordentlige ansættelses- og arbejdsforhold herunder, at love og regler overholdes.

I en længere årrække har en intern aftale vedr. de til enhver tid gældende konkurrenceregler sikret, at EK fortsat 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", udgivet af Dansk Byggeri, omhandler konkurrenceregler, der er særligt relevante for byggeriet. Aftalen indeholder alvorlige sanktionsmuligheder.

CSR FOKUS-PUNKTER

MEDARBEJDER-FORHOLD

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

Vi arbejder ud fra en målsætning om, at den enkelte medarbejder skal være stolt af EK som arbejdsplads. Medarbejderen skal udvikle sig således, at medarbejderens egne ambitioner opfyldes sideløbende med, at arbejdsmarkedets krav kan efterleves. Heri spiller vort værdigrundlag, uddannelsesudvalg og ligestillingspolitik en væsentlig rolle. Netop ligestillingspolitikken understreger, at karrieremuligheder, herunder at opnå lederstillinger i EK, skal være forankret i kompetencer frem for køn. Det afspejles i EK's rekrutteringsprocesser, der altid sker efter præmissen "den bedst kvalificerede til stillingen".

Ligestillingspolitikken udtrykker gennem to kvalitative måltal EK's målsætning om, at det underrepræ-



NYT KONTORHUS I ADELGADE

senterede køn skal opleve, at de udnytter deres kompetencer bedst muligt, samt at kompetencer frem for køn er afgørende for tildeling af ledelsesstillinger i koncernen.

Den årlige rapportering om status på EK's måltal er forankret i kvalitative data fra de uddannelses- og udviklingssamtaler, der afholdes årligt i koncernen samt i den lovpåkrævede APV undersøgelse, som gennemføres hvert 3. år - næste gang i efteråret 2018.

Det er vor klare overbevisning, at EK ånden har andel i, at vi jævnligt med stolthed kan fejre jubilærer i koncernen.

I de seneste år har vi fejret 25 års jubilær nr. 98 og 40 års jubilær nr. 23. I indeværende regnskabsår har vi fejret 50 års jubilær nr. 4: afdelingsbogholder Charlotte Sennenvald, der blev ansat som kontorelev tilbage i 1966.

ARBEJDSMILJØ

I EK skaber et godt og trygt arbejdsmiljø høj arbejdsglæde hos vore medarbejdere, hvorfor vi kontinuerligt bestræber os på at skabe de bedste betingelser herfor. Det sker gennem en række arbejdsmiljørelaterede politikker.

I EK er én arbejdsulykke én for meget. Derfor arbejder vi kontinuerligt på at øge vore medarbejders viden om arbejdsmiljø og sikkerhed. Det gør vi med afsæt i gældende lovgivning suppleret med interne initiativer, der har ulykkesforebyggelse som omdrejningspunkt.

Ved at identificere og fokusere på indsatsområder i samspil med vore medarbejdere, blandt andet via uddannelsesforløb og tavlemøder på byggepladser, gør vi arbejdsmiljøarbejdet nærværende og inkluderende. Erfaringen er, at det kan skabe engagement og en fælles forståelse af vigtigheden af arbejdsmiljøarbejdet i hele organisationen.



GLOSTRUP PARK HOTEL

Hovedvejen 41, Glostrup
Opførelse af nyt konferencecenter samt ny værelsesfløj i hovedentreprise for I/S Difko XXVIII.
Arkitekt: Dissing+Weitling Arkitektfirma A/S
Ingeniør: Hansen, Carlsen & Frølund A/S

Adelgade 12, København
Opførelse af kontorhus i 6 etager - Turbinehuset - for Tetrep Adelgade K/S i totalentreprise.
Arkitekt: Danielsen Architecture A/S
Ingeniør: Hamiconsult A/S / JL Engineering ApS

Vor alkohol- og rusmiddelpolitik og arbejdsmiljøpolitik fokuserer på lovgivning, der forbedrer arbejdsmiljø og forebygger ulykker, nedslidning og arbejdsbetingede lidelser.

Fælles for vore politikker er, at de skal forebygge, at ingen medarbejdere oplever en psykisk eller fysisk helbredsforringelse som følge af deres arbejde hos EK. Der auditeres regelmæssigt på, om politikkerne bliver overholdt i koncernen.

Evaluering af tidligere søsat arbejdsmiljøkampagne med fokus på øjen-skader, tunge løft samt lærlinge og nyansatte, har været omdrejningspunkt for vor interne arbejdsmiljøuddannelse i efteråret 2016. I dette regi har vi gennem dialog tilstræbt at skabe de bedste betingelser for at skabe fundamentet for stærk sikkerhedskultur uden arbejdsulykker på vore byggepladser.



DET NYE EXPERIMENTARIUM

MILJØ

I EK er vi bevidste om, at visse byggeaktiviteter kan påvirke miljøet. Derfor rækker vor miljøpolitik ud over lovgivningens krav, ligesom den integrerer charter for samfundsansvar og hensynet til miljøet i alle vore projektløsninger. Vi er således altid parat til at afsætte de nødvendige ressourcer, der allokeres via vores miljøpolitik til gavn for de mennesker, som kan blive berørt af vore aktiviteter såvel som det globale miljø.

Vi arbejder kontinuerligt med at minimere vore affaldsmængder og begrænse vor brug af kemikalier ved at efterleve substitutionsprincippet. En genbrugspapirordning sikrer, at alt vort papiraffald bliver sorteret og genbrugt miljørigtigt.

Vi udarbejder miljøberegninger og indfører tiltag, der kan begrænse miljøbelastningen. En stadig øget digital distribution af udbudsmateriale, anvendelsen af et elektronisk fakturahåndteringssystem og øget brug af e-boks som kommunikationsplatform i eksternt såvel som intern kommunikation bidrager til, at vi har nedgang i papirforbruget.

I forbindelse med udledning af CO₂ og strømforbrug iværksætter vi

løbende initiativer, der kan nedsætte vort forbrug både i forbindelse med egne byggerier og eksterne ejendomme.

I vor ejendomsadministration integreres hensynet til miljøet i vedligeholdelsen og driften af vore ejendomme. I indeværende regnskabsår har det på en lang række ejendomme resulteret i udskiftning til energibesparende vinduer og cirkulationspumper, energirenovering af facader samt opsætning af energirigtig LED belysning.

Fra årsskiftet 2016/17 er den strøm, der anvendes på alle vore udlejnings-ejendomme, udvundet af vindenergi. Det miljøvenlige initiativ bidrager til vor grønne profil med en årlig CO₂-reduktion på ca. 91,5 ton.

ETIK OG MILJØ-RIGTIGT BYGGERI

EK følger regler og lovgivning inden for vore aktivitetsområder og deltager ikke i opgaver, der fraviger koncernens etiske principper.

Uddannelse og instruktion sikrer, at vore byggeledere har de nødvendige kompetencer til at gennemføre vore byggerier i tråd med intern miljøpo-

litik, gældende miljølovgivning og evt. krav om bæredygtigheds certificeringer, som rækker ud over normal dansk standard.

Det bevirker, at vi kan være på forkant med miljømæssige krav til byggeri. Det afspejles blandt andet i de af vore byggerier, som opføres efter de endnu ikke implementerede BR2020 krav, eller som opføres efter en række bæredygtighedstiltag. I 2016 er Turbinehuset i Adelgade certificeret til guld efter den danske bæredygtighedsstandard DGNB. Guldmedaljen er tildelt på baggrund af en sammentænkning af løsninger, som understøtter både den miljømæssige, sociale og økonomiske kvalitet i byggeriet. Her kan f.eks. nævnes byggeriets fleksible indretning, anvendelse af lavemitterende materialer, lavenergibyggeri, grønt tag, god totaløkonomi og ikke mindst bygningens muligheder for at skabe sociale fællesskaber.

SUNDHED - INTERNT, NATIONALT OG GLOBALT

Vi arbejder kontinuerligt på at indføre nye sundhedsfremmende tiltag for vore medarbejdere ud fra en

KATRINEDALS SKOLE



LÆRLINGE

grundtanke om, at sunde og aktive medarbejdere bidrager til høj trivsel. En sundheds- og behandlingsforsikring for vore medarbejdere sikrer hurtig behandling til gavn for både virksomheden og den enkelte medarbejder. Vi deltager i events som "Vi cykler til arbejde" og "DHL stafet", ligesom der er etableret interne fitnessfaciliteter og tegnet attraktiv fitnessordning for vore medarbejdere.

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

Einar Kornerup A/S, Initus A/S, Einar Kornerup Invest A/S og Kornerup Fonden har på lige fod med tidligere år givet økonomisk støtte til en række områder og organisationer, der sigter mod at bekæmpe kræft og give lyspunkter for børn og sygdomsramte familier. Den økonomiske støtte har været centreret mod kræftforskning via et professorat samt donationer til Knæk Cancerkampagnen 2016, Foreningen Danske Hospitalsklovne, Team Rynkeby og Julemærkefonden.

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

Tubogvej Havnevej 7, Hellerup
Ombygning og udvidelse af det eksisterende Experimentarium i storentreprise.
Arkitekt: Cebra A/S
Ingeniør: Orbicon A/S

SAMFUNDS- ENGAGEMENT

Vi tilstræber at integrere et højt samfundsengagement på vore byggesager. I indeværende regnskabsår har det bl.a. manifesteret sig på Katrinedals Skole, hvor der i byggeperioden har været afsat ressourcer til at inddrage byggeprocessen i skolens undervisning. Det har betydet etablering af et elevudsigtstårn, hvorfra eleverne har kunne følge byggeriets faser, tilbud om anvendelse af byggeriets fysiske rammer og tegningsmateriale, praktikdage for udvalgte interesserede elever samt tilbud om deltagelse i undervisningen med kvalificeret viden indenfor matematik og fysik.

LÆRLINGE

Vi anser det som en naturlig del af vor forretning at bidrage til uddannelse og beskæftigelse, hvorfor vi uanset konjunkturerne i branchen og graden af økonomisk tilskud fra staten har tradition for at ansætte et højt antal tømrer-, murer- og struktørlærlinge set i forhold til vor samlede arbejdsstyrke. I indeværende regnskabsår har vi beskæftiget 19 lærlinge, hvilket er en stigning på 4 lærlinge i forhold til forrige regnskabsår. Disse lærlinge, som også indbefatter voksenlærlinge og lærlinge i mesterlære, har således udgjort ca. 10 % af vor håndværkerstab gennem regnskabsåret. Efter endt læretid tilstræber vi at tilbyde vore lærlinge ansættelse.

Sammensætningen af EK's lærlinge skal afspejle diversiteten i samfundet, hvorfor vi også tilstræber at ansætte lærlinge med anden etnisk oprindelse end dansk. En læreplads hos EK A/S skal være lig med et højt fagligt niveau og en mærkbar EK-ånd. Tæt opfølgning i lærlingeudvalget, logbøger, tilknytning af mentorer, faglige arrangementer, eks-kursioner og fællesmøder er med til at sikre målsætningen under læretiden. Afdækningen, om vi lever op til vor målsætninger, sker gennem årlige medarbejderudviklingssamtaler. Et tiltag, som er taget særdeles godt imod af vore lærlinge.

RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE • EINAR KORNERUP GRUPPEN

for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015/16	2014/15 (1000 kr.)	
Nettoomsætning				
Entreprenørkoncern		612.305.780		684.068
Ejendomskoncern m.m.		73.721.449		70.384
Nettoomsætning i alt		686.027.229		754.452
Produktionsomkostninger; andre eksterne omkostninger m.v.		-573.299.711		-642.441
Bruttoresultat		112.727.518		112.011
Personaleomkostninger		-54.388.117		-55.786
Af- og nedskrivninger		-3.587.895		-3.796
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.v.		2.005.479		4.284
Driftsresultat		56.756.985		56.713
Finansielle poster; netto		693.460		-13.539
Resultat før skat		57.450.445		43.174
Skat af årets resultat		-13.575.355		-8.143
Årets resultat		43.875.090		35.031
<i>der fordeles således:</i>				
Resultat Entreprenørkoncern		19.772.858		12.439
Resultat Ejendomskoncern		22.432.506		21.609
Andre virksomheder i Einar Kornerup gruppen		1.669.726		983
Resultat i alt		43.875.090		35.031
<i>Det samlede resultat disponeres som følger:</i>				
Einar Kornerup koncernen				
Udbytte		4.000.000		4.000
Tillagt egenkapitalen i moderselskab		10.268.607		3.172
Medarbejderaktionærers andel i datterelskaberne		5.504.251	19.772.858	5.267
				12.439
Initus koncernen				
Udbytte		0		0
Tillagt egenkapitalen i moderselskab		-590.913		1.494
Koncernfremmede minoritetsaktionærers andel i ejendomsselskaberne		23.023.419	22.432.506	20.115
Andre virksomheder i Einar Kornerup gruppen			1.669.726	983
I ALT		43.875.090		35.031
BALANCE				
AKTIVER				
Grunde og bygninger	(1)	768.335.243		767.234
Tekniske anlæg, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar		5.099.392		4.973
Indretning af lejede lokaler		1.177.069		1.478
Materielle anlægsaktiver		774.611.704		773.685
Finansielle anlægsaktiver		1.259.315		1.222
Anlægsaktiver i alt		775.871.019		774.907
Varebeholdninger		593.304		479
Debitorer m.v.		191.079.621		186.690
Udskudt skatteaktiver		281.717		0
Igangværende arbejder for fremmed regning		7.827.665		10.780
Tilgodehavende selskabsskat		0		7.033
Andre værdipapirer og kapitalandele	(2)	186.214.464		207.039
Likvide beholdninger		33.528.833		100.666
Omsætningsaktiver i alt		419.525.604		512.687
AKTIVER I ALT		1.195.396.623		1.287.594

	Note	2015/16	2014/15 (1000 kr)
PASSIVER			
Egenkapital	(5)	358.342.367	344.680
<i>der sammensættes således:</i>			
Einar Kornerup koncernen inkl. minoritetsinteresser		151.416.753	137.754
Initus koncernen inkl. minoritetsinteresser		183.827.054	181.549
Andre virksomheder i Einar Kornerup gruppen		23.098.560	25.377
Egenkapital i alt		358.342.367	344.680
Hensættelse til udskudt skat		56.499.567	55.262
Andre hensatte forpligtelser		18.404.000	16.083
Hensatte forpligtelser i alt	(4)	74.903.567	71.345
Gæld til realkreditinstitutter	(3)	446.163.847	453.896
Værdi af sikringsinstrumenter		57.932.841	41.941
Deposita		17.467.464	17.215
Langfristede gældsforpligtelser i alt		521.564.152	513.052
Kortfristet del af langfristet gæld	(3)	9.273.294	9.303
Gæld til pengeinstitutter		41.375	120.875
Igangværende arbejder for fremmed regning		90.612.413	95.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.981.035	68.863
Gæld, tilknyttede virksomheder		93.500	50
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.131.043	23.349
Skyldig selskabsskat		1.156.358	0
Anden gæld		35.594.944	29.203
Periodeafgrænsningsposter		12.702.575	11.774
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		240.586.537	358.517
Gældsforpligtelser i alt		762.150.689	871.569
PASSIVER I ALT		1.195.396.623	1.287.594

Til bestyrelserne i Einar Kornerup gruppens selskaber

Medfølgende regnskabssammendrag, der omfatter sammendraget balance pr. 30. september 2016 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret 2015/16 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 regnskabssammendrag afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om disse regnskaber.

Regnskabssammendraget indeholder ikke alle oplysninger, der kræves i henhold til årsregnskabsloven. Regnskabssammendraget 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 regnskabssammendraget

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af et regnskabssammendrag af de reviderede regnskaber 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 udtagt 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 2015/16, i alle væsentlige henseender er et retvisende sammendrag af disse regnskaber i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Michael Søby
Statsautoriseret revisor



Af- og nedskrivninger

Indretning af lejede lokaler m.v.	567.100
Sommerhus, Ålbæk	10.000
Tekniske anlæg og maskiner	1.438.721
Driftsmateriel	<u>346.389</u>
	<u>2.362.210</u>

Skat af årets resultat

Den udgiftsførte selskabsskat i resultatopgørelsen kan specificeres således:

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	8.106.032
Regulering skat vedrørende tidligere år	0
Regulering af udskudt skat	<u>-2.518.749</u>
	<u>5.587.283</u>

Materielle anlægsaktiver

	Sommerhus, Ålbæk	Tekn. anlæg og mask.	Driftsmateriel	Indretning af lejede lokaler m.v.
Saldo pr. 1/10 2015	632.825	12.485.752	12.163.922	15.661.794
Tilgang i årets løb	0	903.456	364.004	266.238
Afgang i årets løb	0	-1.562.551	-250.500	0
Kostpris pr. 30/9 2016	<u>632.825</u>	<u>11.826.657</u>	<u>12.277.426</u>	<u>15.928.032</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2015	20.000	8.713.379	11.282.586	14.183.863
Afskrivninger solgte aktiver	0	-1.562.551	-250.500	0
Årets afskrivninger	10.000	1.438.721	346.389	567.100
Af- og nedskrivninger pr. 30/9 2016	<u>30.000</u>	<u>8.589.549</u>	<u>11.378.475</u>	<u>14.750.963</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2016	<u>602.825</u>	<u>3.237.108</u>	<u>898.951</u>	<u>1.177.069</u>

Selskabskapital

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

Igangværende arbejder for fremmed regning

Nettoinvesteringen i igangværende arbejder kan specificeres således:

Investeret i igangværende arbejder	1.618.577.901
Vurderet dækningsbidrag	159.942.596
A conto faktureret vedrørende igangværende arbejder	<u>-1.861.305.245</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	<u>-82.784.748</u>
Der indregnes således:	
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver)	7.827.665
Modtagne forudbetalinger fra kunder (passiver)	<u>-90.612.413</u>
	<u>-82.784.748</u>

Merværdiafgift

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

Personaleforhold

Koncernen har i det forløbne år i gennemsnit beskæftiget 199 medarbejdere mod 213 sidste år.

De samlede lønninger til koncernens personale udgør:

Lønninger og gager	36.971.683
Pensioner	5.065.164
Omkostninger til social sikring	2.541.485
Øvrige personaleomkostninger	<u>4.375.004</u>
	<u>48.953.336</u>

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

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	19.772.858	Køb af materielle anlægsaktiver	-1.533.698
Årets afskrivninger tilbageført	1.936.590	Salg af materielle anlægsaktiver	425.620
Regulering af andre finansielle indtægter	-297	Køb af finansielle anlægsaktiver	-37.787
Regulering af andre finansielle omkostninger	0	Salg af finansielle anlægsaktiver	<u>2.030.400</u>
Skat af årets resultat tilbageført	5.587.283	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>884.535</u>
Øvrige reguleringer	2.321.000	Ændring i bankgæld	-120.875.284
Betalt selskabsskat	1.727.488	Udlån til andre selskaber i EK-gruppen	11.818.906
Ændring i varebeholdninger	-108.557	Betalt udbytte i regnskabsåret	<u>-8.140.000</u>
Ændring i tilgodehavender	7.940.571	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>-1.117.196.378</u>
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank, skat og udbytte)	-6.085.219	Ændring i likvider	-83.225.995
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter	<u>-5.869</u>	Likvide beholdninger 1. oktober 2015	<u>270.820.403</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>33.085.848</u>	Likvide beholdninger 30. september 2016	<u>187.594.408</u>

NOTER - EINAR KORNERUP GRUPPENS REGNSKAB

Specifikation af værdiansættelse for ejendomme kr. 768.335.243

Ejerlejligheder		Udlejningsejendomme	
Matrikel nr.	Antal lejligheder	Matrikel nr.	Antal lejemål
78 d, e og f, Vallensbæk, Albertslundvej 83-127	16	56, Nørre kv., Studiestræde 5-9	23
5 ai, h og ø, Ll. Værløse, Rytvej 39-51	8	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	7	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.	16	3441, Vanløse, Ålekistevej 47 m.v.	13
41 ex, Frederiksberg, Roskildevej m.fl.	26	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.	21	11 ad, Paul Bergsøes Vej 17-35	12
1 q, Kastrup 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	10 q, Krstrup, Holger Danskes Vej 5, Randers	1
52, Vester Kvarter, Vestergade 27	16		
2 p, Ordrup, Trunnevangen 4	14	Grundarealer	
Øvrige ejerlejligheder	2	43 cb, Avedøre, Jernholmen	

	Værdiansættelse pr. 1/10 2015	Årets til-/afgang	Værdiregulering 30/9 2016	Værdiansættelse pr. 30/9 2016	Ejendoms-vurdering 1/10 2015
Ejerlejligheder (i alt 197 lejligheder)	423.148.210	-4.513.484	8.730.467	427.365.193	355.620.000
Udlejningsejendomme (i alt 289 lejemål, heraf 161 bolig-, 64 erhvervs- og 64 garagelejemål)	330.400.251	3.180.800	-6.296.601	327.284.450	361.050.000
Grundarealer	13.685.600	0	0	13.685.600	14.251.000
Ejendomme i alt	<u>767.234.061</u>	<u>-1.332.684</u>	<u>2.433.866</u>	<u>768.335.243</u>	<u>730.921.000</u>

Ejendomme og grundarealer er værdiansat med udgangspunkt i anskaffelsessum samt ejendoms-vurdering, under skyldig hensyntagen til ejendommens indtjening og handelsværdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Obligationsbeholdningen er delvis anvendt til sikkerhedsstillelse over for bygherrer samt som sikkerhed ved bankfinansiering. Beholdningen er værdiansat til officielt noterede børskurser pr. 30/9 2016.

Prioritetsgæld kr. 455.437.141

Prioritetsgælden er optaget til kursværdi. Af beløbet forfalder 9,3 mio. kr. i 2016/17 og 393,5 mio. kr. efter mere end 5 år.

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

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

Hensatte forpligtelser kr. 74.903.567

Beløbet vedrører eventualskat af opskrivninger for ejerlejligheder og udlejningsejendomme samt hensættelse til imødegåelse af risiko på igangværende partneringop-gaver og hensættelse til garantiarbejder for 5 år i henhold til AB 92 og ABT 93.

Egenkapital inkl. minoritetsinteresser kr. 358.342.367

Gruppens egenkapital incl. udbytte primo		344.680.005
Årets resultat	43.875.090	
Udbytte m.v.	<u>-9.032.625</u>	34.842.465
Regulering af værdi af sikringsinstrumenter (renteswap)	-15.991.578	
Øvrige egenkapitalreguleringer	<u>-5.188.525</u>	<u>-21.180.103</u>
Gruppens egenkapital incl. udbytte ultimo		<u>358.342.367</u>

Garantiforpligtelser m.v.

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

Einar Kornerup A/S
Paul Bergsøes Vej 18
2600 Glostrup
Telefon 4326 5611
Fax 4326 5600
ek@einarkornerup.dk
www.einarkornerup.dk

Entreprenørfirmaet
Einar Kornerup A/S
Paul Bergsøes Vej 18
2600 Glostrup
Telefon 4326 5611
Fax 4326 5600
eek@einarkornerup.dk
www.einarkornerup.dk

Einar Kornerup Jylland A/S
Holger Danskes Vej 5 A
8960 Randers SØ
Telefon 8641 1666
Fax 8642 8797
ekj@ekjylland.dk
www.einarkornerup.dk

EK-Materiel A/S
Paul Bergsøes Vej 18
2600 Glostrup
Telefon 4326 5611
Fax 4326 5600
ek@einarkornerup.dk
www.einarkornerup.dk

EK-Ejendomsadministration A/S
Paul Bergsøes Vej 18
2600 Glostrup
Telefon 4326 5641
Fax 4326 5600
eka@einarkornerup.dk
www.einarkornerup.dk

