

KORN ERUP 2021



Indhold

3	Beretninger
4	Ledelse
5	ENTREPRENØR
	EINAR KORNERUP A/S
5	Struktur og nøgletal
6	Resultatopgørelse og balance
8	Selskabets aktiviteter
13	EJENDOMME
	KORNERUP EJENDOMME A/S
13	Struktur og nøgletal
14	Resultatopgørelse og balance
16	Selskabets aktiviteter
19	KONCERN
	KORNERUP HOLDING A/S
19	Struktur og nøgletal
20	Resultatopgørelse og balance
22	CSR - SOCIAL ANSVARLIGHED

Beretninger

Einar Kornerup A/S

Einar Kornerup A/S' aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af byggeopgaver indenfor nybyggeri, ombygninger, renovering og restaurering.

Selskabet har skiftet navn til Einar Kornerup A/S tidligere Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S. Dette navneskift er sket dels som led i en større koncernintern omstrukturering og dels som led i en forenklet brandingstrategi for koncernen.

Einar Kornerup A/S havde i regnskabsåret 2020/21 en omsætning på 723 mio. kr. mod 690 mio. kr. i 2019/20. Omsætningen er således steget med 33 mio. kr.

Regnskabsresultatet blev et overskud før skat på 21,3 mio. kr. mod 20,5 mio. kr. i det foregående år.

Det samlede resultat i Einar Kornerup A/S har været tilfredsstillende.

Ved udgangen af regnskabsåret var virksomhedens egenkapital 98 mio. kr.

Ved regnskabsårets afslutning beskæftigede virksomheden 178 medarbejdere, heraf 13 lærlinge. Herudover var der hos underentreprenører på vores byggepladser beskæftiget ca. 260 håndværkere i forbindelse med EK's hoved- og totalentrepriser.

Pr. 30. september 2021 var virksomhedens ordrebeholdning på ca. 875 mio. kr. mod ca. 1.010 mio. kr. på samme tid i 2020.

I det kommende år forventer Einar Kornerup A/S en uændret omsætning og beskæftigelse samt væsentlig positiv indtjening.

Kornerup Ejendomme A/S

Kornerup Ejendomme A/S' aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme samt udvikling heraf. Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og boligejendomme.

Selskabet har i regnskabsåret skiftet navn fra Initus Ejendomme A/S til Kornerup Ejendomme A/S som led i en forenklet brandingstrategi for Kornerup-koncernen. Endvidere er selskabet i regnskabsåret fusioneret med datterselskabet EK-Ejendomsadministration A/S.

I Kornerup Ejendomme A/S blev det samlede resultat i regnskabsåret 2020/21 et overskud på 101,2 mio. kr. før skat mod et overskud på 39,2 mio. kr. før skat i 2019/20.

Egenkapitalen pr. 30. september 2021 i Kornerup Ejendomme A/S udgør 416 mio. kr. mod 337 mio. kr. ved udgangen af forrige regnskabsår.

I regnskabsåret 2020/21 har selskabet solgt 2 ejerlejligheder.

I det kommende regnskabsår forventes der et stabilt boligmarked og uændrede salgspriser. For ejendomme til erhvervsformål forventes en uændret efterspørgsel og stabile lejepriser.

På denne baggrund forventer Kornerup Ejendomme A/S uændret aktivitet og væsentlig positiv indtjening i det kommende regnskabsår.

Kornerup-koncernen

Kornerup Holding A/S er i regnskabsåret fusioneret med datterselskaberne Einar Kornerup A/S, EK-Materiel A/S og Initus A/S. Fusionen er gennemført med udgangspunkt i ønsket om en simplificeret koncernstruktur.

Koncernen havde i regnskabsåret 2020/21 en omsætning på 741,4 mio. kr. mod 738,8 mio. kr. i 2019/20.

Regnskabsresultatet blev et overskud før skat på 149,7 mio. kr. mod 76,4 mio. kr. i det foregående år.

Det samlede resultat i Kornerup-koncernen anses for meget tilfredsstillende.

Der forventes uændret aktivitet og væsentlig positiv indtjening i det kommende regnskabsår.

BESTYRELSERNE



Designmuseum Danmark, Kbh.

+ Forside

Einar Kornerup A/S har udskiftet den eksisterende gulvkonstruktion i Designmuseum Danmarks museumsbygning. Ud over gulvene er vægge pudсреpareret i stort omfang. Opgaven er udført i hovedentreprise i samarbejde med bygningskonstruktør Søren Brandt, h-jh Rådgivende Ingeniører A/S og I.L. Consult ApS.

Ledelse

EINAR KORNERUP A/S

Direktion:

Leo Vendelø Jørgensen
Jón Kristjánsson

Bestyrelse:

Hans Christensen (formand)
Niels Kornerup (næstformand)
Jens Kornerup
Lars Byrgesen

Ejerforhold:

Kornerup Holding A/S samt
ledende medarbejdere.

KORNERUP EJENDOMME A/S

Direktion:

Hans Christensen
Jens Kornerup
Lars Byrgesen

Bestyrelse:

Niels Kornerup (formand)
Jens Kornerup (næstformand)
Peter Kornerup
Kristian Kornerup
Mikkel Kornerup

Ejerforhold:

Initus Finans ApS (Kornerup Holding A/S).

KORNERUP HOLDING A/S

Direktion:

Hans Christensen
Jens Kornerup
Lars Byrgesen

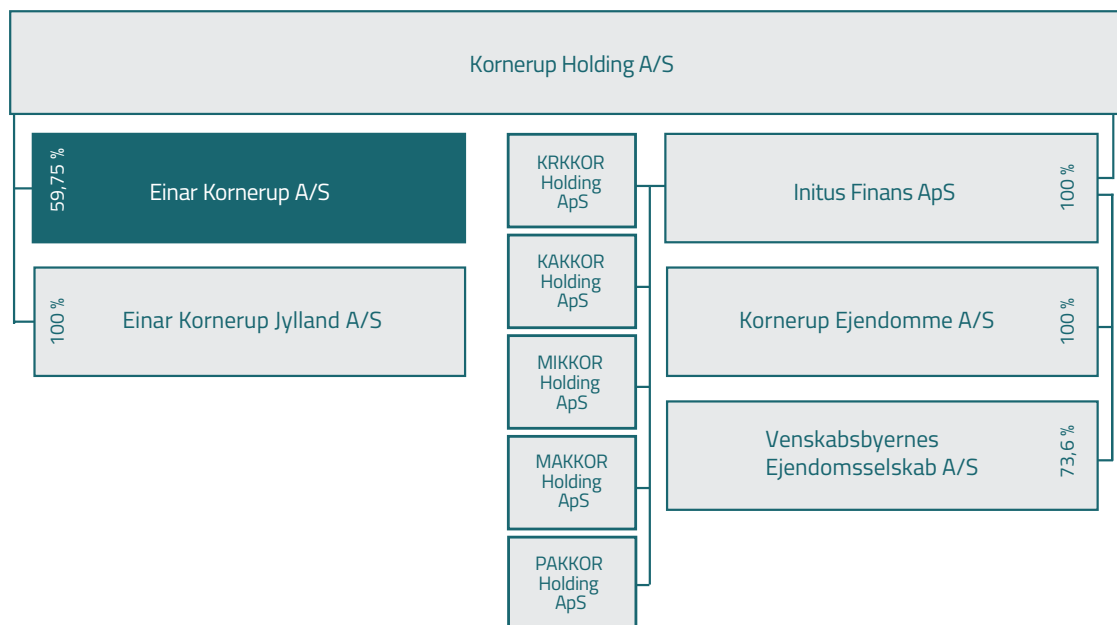
Bestyrelse:

Niels Kornerup (formand)
Anette Kornerup
Jens Kornerup
Peter Kornerup
Mikkel Kornerup
Mads Kornerup
Kristian Kornerup
Katrine Kornerup-Lauridsen

Ejerforhold:

Kornerup-familien

Einar Kornerup A/S - Struktur og nøgletal



Beløb i mio. kr.	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Omsætning	723	690	652	760	612
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser pr. 30/9	98	94	90	76	86
Medarbejdere pr. 30/9	178	161	184	240	229
heraf lærlinge	13	13	15	14	15
Resultat før skat	21	20	18	3	20
Resultat efter skat	17	16	14	2	15
Overskudsgrad	2,8	2,7	2,6	0,1	3,0
Afkast af investeret kapital	20,8	20,7	20,5	1,2	21,4
Solidsitetsgrad	29,6	33,4	28,2	22,0	26,1
Egenkapitalforrentning	17,3	17,3	17,1	2,9	18,4
Ordrebeholdning	875	1.010	655	750	735

2,8

Overskudsgrad

29,6

Solidsitetsgrad

17,3

Egenkapitalforrentning

Einar Kornerup A/S

Resultatopgørelse og balance for perioden 1. oktober 2020 til 30. september 2021

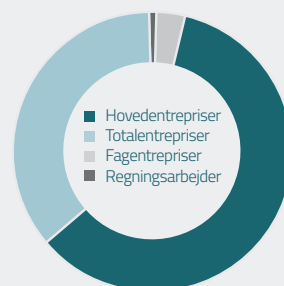
RESULTATOPGØRELSE	2020/21 (1000 kr.)	2019/20 (1000 kr.)
NETTOOMSÆTNING	722.902	690.057
Produktions- og driftsomkostninger	-646.936	-618.383
Andre eksterne omkostninger	-14.780	-14.166
BRUTTORESULTAT	61.186	57.508
Personaleomkostninger	-41.146	-38.530
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver	-145	-113
DRIFTSRESULTAT	19.895	18.865
Andre finansielle indtægter	1.410	1.628
RESULTAT FØR SKAT	21.305	20.493
Skat af årets resultat	-4.691	-4.525
ÅRETS RESULTAT	16.614	15.968
BALANCE		
AKTIVER		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	323	413
Materielle anlægsaktiver	323	413
ANLÆGSAKTIVER	323	413
Varebeholdninger	804	815
Varebeholdninger	804	815
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	149.019	104.128
Igangværende arbejder for fremmed regning	37.439	10.637
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	137.697	165.131
Andre tilgodehavender	3.405	1.034
Periodeafgrænsningsposter	2.117	0
Tilgodehavender	329.677	280.930
OMSÆTNINGSAKTIVER	330.481	281.745
AKTIVER	330.804	282.158



Einar Kornerup A/S beskæftigede ved regnskabsårets afslutning i alt 104 timelønnede medarbejdere fordelt på 16 betonfolk, 29 murere, 46 tømrere og 13 lærlinge.



Einar Kornerup A/S beskæftigede ved regnskabsårets afslutning 74 funktionærer fordelt på 48 ingeniører/konstruktører og 26 administrative medarbejdere.



BALANCE	2020/21 (1000 kr.)	2019/20 (1000 kr.)
PASSIVER		
Selskabskapital	24.000	24.000
Overført overskud	59.378	57.164
Forslag til udbytte	14.400	13.200
EGENKAPITAL	97.778	94.364
Hensættelse til udskudt skat	1.748	127
Andre hensatte forpligtelser	27.220	27.979
HENSATTE FORPLIGTELSE	28.968	28.106
Igangværende arbejder for fremmed regning	81.730	62.429
Leverandører af varer og tjenesteydelser	112.451	88.300
Selskabsskat	3.071	4.237
Anden gæld	6.806	4.772
Kortfristede gældsforpligtelser	204.058	159.688
GÆLDSFORPLIGTELSE	204.058	159.688
PASSIVER	330.804	282.158

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til bestyrelsen i Einar Kornerup A/S

Konklusion

Regnskabssammendraget, der omfatter sammendraget balance pr. 30. september 2021 samt sammendraget resultatopgørelse for året, der sluttede pr. denne dato samt tilhørende noter, er uddraget af det reviderede regnskab for Einar Kornerup A/S for året, der sluttede pr. denne dato.

Det er vores opfattelse, at det medfølgende regnskabssammendrag i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. er et rimeligt sammendrag af det reviderede regnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabssammendrag

Regnskabssammendraget indeholder ikke alle de oplysninger, der kræves af årsregnskabsloven. Regnskabssammendraget og revisors erklæring herom kan derfor ikke læses som erstatning for det reviderede regnskab og revisors erklæring herom. Regnskabssammendraget og det reviderede regnskab afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om det reviderede regnskab.

Det reviderede regnskab og vores erklæring herom

Vi har udtrykt en konklusion uden modifikationer i vores erklæring af 25. januar 2022 om det reviderede regnskab.

Ledelsens ansvar for regnskabssammendraget

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af regnskabssammendraget i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt regnskabssammendraget i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. er et rimeligt sammendrag af det reviderede regnskab på grundlag af vores handlinger, som er udført i overensstemmelse med International standard om revision, Opgaver vedrørende afgivelse af erklæring om regnskabssammendrag.

København, den 25. januar 2022

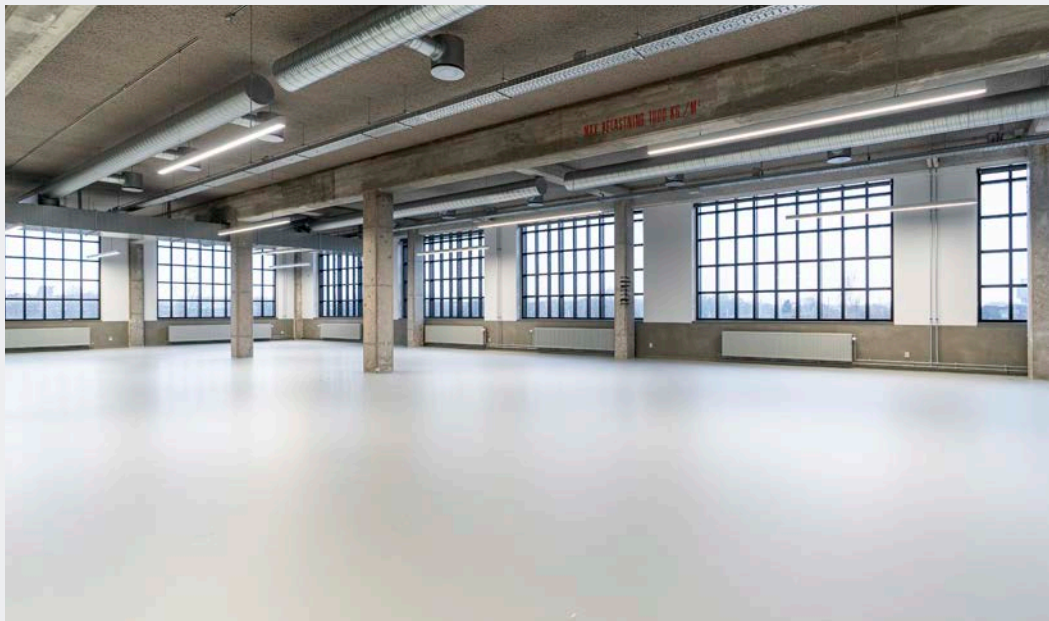
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70



Peter Rasborg

Statsautoriseret revisor



Einar Kornerup A/S

Ved afslutning af regnskabsåret 2020/21 blev moderselskabet Einar Kornerup A/S samt EK-Materiel A/S fusioneret med Kornerup Holding A/S, som blev det fortsættende selskab. Kornerup Holding A/S har således overtaget alle aktiviteter i de fusionerede selskaber.

Datterselskabet Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S, som var kontraktholder på alle entreprenøraktiviteter, blev ved samme lejlighed omdøbt til Einar Kornerup A/S, men er fortsat under samme CVR-nr. 79095311.

Fusionen er udelukkende begrundet i et ønske om en simplificering af koncernstrukturen, men også for at forenkle brandingstrategien for virksomheden.

Einar Kornerup A/S (EK) varetager foruden alle entreprenøraktiviteter en række stabsfunktioner for Kornerup Holding A/S og dets øvrige datterselskaber herunder økonomi-, HR- og arbejdsmiljøledelse og medvirker ved udarbejdelse af strategier, politikker og procedurer.

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

EK's entrepriser udføres med egne håndværkere inden for beton-, murer-, tømrer- og snedkerarbejde.

Beskæftigelsen har været stabil gennem regnskabsåret, men i forbindelse med opstart af nye entrepriser forventes en mindre stigning i begyndelsen af 2022.

Året har i lighed med sidste år været præget af corona-krisen, som har udfordret arbejdet på byggepladserne. Vi har haft fokus på at overholde sundhedsmyndighedernes anbefalinger, og det er lykkedes at komme igennem krisen uden, at den har haft en væsentlig effekt på driften.



I forbindelse med årets aktiviteter er bl.a. udført følgende entrepriser:

Woods Office Augusthus, Grønjordsvej 2, Kbh. S

På Grønjordsvej 2 har vi opført nyt kontor- og hotelbyggeri i totalentreprise for Tetrep Woods Ørestad ApS. Byggeriet er afleveret primo 2021.

Dalhusene, Vanløse Allé 14-16, Vanløse

For Juristernes og Økonomernes Pensionskasse udfører vi 36 nye tagboliger. Gamle loftsrum på 12 boligblokke omdannes til 36 tagboliger. Derudover renoveres kælderetage, og der udføres sprinkling i alle trappeopgange. Arbejdet er påbegyndt maj 2019 og forventes afsluttet efteråret 2022 - se fotos nederst side 10.

Kampsporthus, Lygten 1, Kbh. NV

For Københavns Kommune opfører vi Kampsporthus, der skal rumme de forskellige discipliner indenfor asiatisk kampsport. Kampsporthus er tegnet af arkitektfirmaet Entasis, og EK har overtaget projektet incl. rådgivere i totalentreprise. Arbejdet går planmæssigt og forventes afsluttet i sommeren 2022 - se foto side 24.



Rovsingsgade 68, København N

Bygningen i Rovsingsgade er opført i 1963 som lagerbygning og er konverteret til kontorlejemål i industrielt look med høje rustikke rum, betongulve, synlige betonkonstruktioner samt synlige installationer under loft.



Tjørneparken, Rådmand Billes Vej 2, Rødovre

For Lejerbo udfører vi totalrenovering af i alt 127 boliger på Rådmand Billes Vej i Rødovre. Der udføres nye terrændæk med gulvvarme, udskiftning af vinduer, nye køkkener m.v. Arbejdet forventes afsluttet i foråret 2023.

Holmegårdsskolen Plovheldvej 8, Hvidovre

For Hvidovre Kommune udfører vi om- og tilbygning på Holmegårdsskolen, som udvides fra 2- til 3-sporet skole. Der udføres to nye bygninger til ind- og udskolingen. Skolen er i drift i byggeperioden og udføres i to etaper. Arbejdet forventes afsluttet i sommeren 2022 - se fotos ovenfor.

Mændenes Hjem, Lille Istedgade 2, Kbh. K

For organisationen Mændenes Hjem udfører vi en gennemgribende renovering af eksisterende forhold, en tilbygning i baggården samt påbygning af to etager på eksisterende bygning. De to ekstra etager udføres i en let konstruktion i stålprofiler i B-steel system. Profilerne samles i sektioner og

transporteres til byggepladsen, hvor sektionerne monteres. Byggeriet blev påbegyndt primo 2021 og forventes afsluttet ultimo 2022.

Niels Steensens Vej 1A-D, Gentofte

Kornerup Ejendomme A/S har erhvervet en grund på Niels Steensens Vej. Efter nedrivning af eksisterende bygninger udfører EK 48 boliger som modulbyggeri i lette konstruktioner. Derudover udføres 1.900 m² kollegiebyggeri som betonelementbyggeri. Kollegiet navngives Kornerup Kollegiet. Montage af modulerne til boligerne samt montage af betonelementerne til kollegiebyggeriet er afsluttet. Boligerne forventes afsluttet i sommeren 2022, og kollegiet sidst på året 2022 - se animation side 16.

Mølleparken 1-127, Jægerspris

For Boligforeningen Mølleparken udføres helhedsplan i hovedentreprise omhandlende renovering af 127 boliger og fælleshus, sammenlægning af 3 boliger til 2 samt terrænregulering for øget tilgængelighed. Endvidere udføres udskiftning og efterisolering af facader og





Mændenes Hjem, København K

Arbejdet skrider fremad på Mændenes Hjem på Lille Istedgade 2 i København, hvor EK opfører 2 nye etager på den eksisterende bygning.

tag. Etape 1 er afsluttet, og etape 2 er godt i gang. Entreprisen forventes afsluttet i efteråret 2022.

Rovsingsgade 68, Kbh. N

For privat bygherre har EK udført ombygning og istandsættelse af 3-etagers fabriksbygning på Rovsingsgade. Ombygningen har omfattet etablering af kontorlejemål på 1. og 2. sal, basisarbejder for showroom i stueniveau, herunder hævelse af gulv. Der er udført et fælles indgangsparti/atrium og fælles tagterrasse samt etablering af klimaskærm for hele bygningen. Arbejdet blev påbegyndt i efteråret 2020 og er afleveret til bygherren medio oktober 2021.

Bornholms Allé, Taastrup

På to byggefelter i Taastrup opføres for PFA to boligbebyggelser i hovedentreprise. Der opføres i alt 157 boliger og ca. 580 m² erhverv. Begge byggerier har parkeringskælder og udføres med bærende konstruktioner i beton og skalmur. Byggeriet forventes afleveret ultimo 2022.

Saltværkshuse, Vintergækvej 2-32, Tårnby

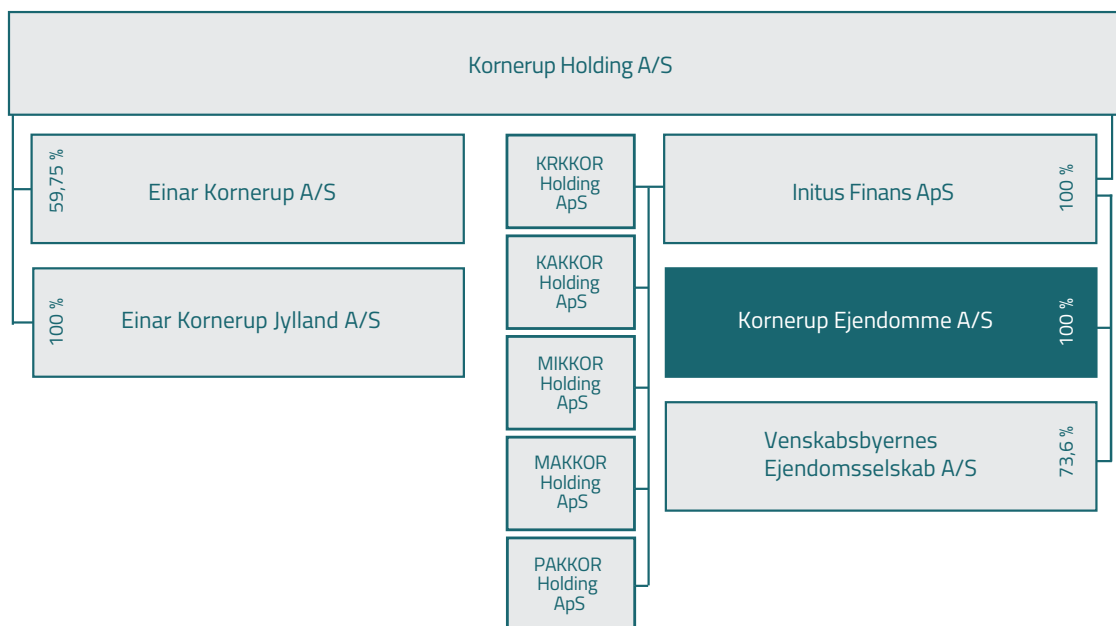
For Tårnby Boligselskab udfører vi nye tagboliger og renovering af 3 boligblokke. Renoveringsarbejdet er omfattende med nye overflader, køkkener og badeværelser. De nye tagboliger udføres med trækassetløsning. Arbejdet udføres i 3 etaper. Etape 1 forventes afleveret i foråret 2022, og etape 2 påbegyndes ca. 6 uger tidligere.



PFA-boliger, Taastrup

På to byggefelter A05 og A07 opfører EK for PFA 157 nye bæredygtige boliger, der certificeres iht. DGNB-Guld.

Kornerup Ejendomme A/S - Struktur og nøgletal



Beløb i mio. kr.	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Omsætning	67,3	63,2	60,0	56,5	58,6
Egenkapital pr. 30/9	416,5	337,4	308,7	321,0	283,0
Medarbejdere pr. 30/9	14	14	14	14	15
Resultat før skat	101,2	39,2	36,6	34,3	37,8
Resultat efter skat	78,9	30,6	28,5	26,8	29,4
Samlede aktiviteter	1.160,8	1.037,3	944,5	840,7	813,2
Soliditetsgrad	35,9	32,5	32,7	38,2	34,8
Egenkapitalforrentning	20,9	9,5	9,1	8,9	11,2

416

Egenkapital i mio. kr.

35,9

Soliditetsgrad

20,9

Egenkapitalforrentning

Kornerup Ejendomme A/S

Resultatopgørelse og balance for perioden 1. oktober 2020 til 30. september 2021

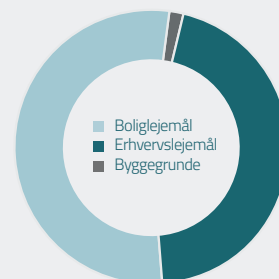
RESULTATOPGØRELSE	2020/21 (1000 kr.)	2019/20 (1000 kr.)
NETTOOMSÆTNING	67.268	63.169
Eksterne omkostninger	-18.437	-18.455
BRUTTORESULTAT	48.831	44.714
Personaleomkostninger	-6.495	-6.428
Af- og nedskrivninger	-101	-202
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.v.	67.340	9.636
DRIFTSRESULTAT	109.575	47.720
Andre finansielle indtægter	582	495
Andre finansielle omkostninger	-8.988	-8.968
RESULTAT FØR SKAT	101.169	39.247
Skat af årets resultat	-22.261	-8.639
ÅRETS RESULTAT	78.908	30.608
BALANCE		
AKTIVER		
Tekniske anlæg og maskiner	0	101
Investeringsejendomme	897.436	826.436
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbetaling	135.732	55.750
Materielle anlægsaktiver	1.033.168	882.287
ANLÆGSAKTIVER	1.033.168	882.287
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	156	940
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	109.542	96.399
Andre tilgodehavender	12.750	11.086
Periodeafgrænsningsposter	2.505	1.400
Tilgodehavender	124.953	109.825
Andre værdipapirer og kapitalandele	50	50
Værdipapirer	50	50
Likvide beholdninger	2.586	45.140
OMSÆTNINGSAKTIVER	127.589	155.015
AKTIVER	1.160.757	1.037.302



Kornerup Ejendomme A/S administrerer i alt 155 ejerlejligheder og 227 lejemål fordelt på 161 bolig-, 48 erhvervs- og 18 garagelejemål.



Kornerup Ejendomme A/S beskæftigede ved regnskabsårets afslutning 14 medarbejdere fordelt på 9 administrative medarbejdere samt 5 varmemestre.



BALANCE

	2020/21 (1000 kr.)	2019/20 (1000 kr.)
PASSIVER		
Selskabskapital	10.000	10.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring	10.174	5.560
Overført overskud	371.284	311.816
Forslag til udbytte	25.000	10.000
EGENKAPITAL	416.458	337.376
Hensættelse til udskudt skat	48.176	32.244
HENSATTE FORPLIGTELSE	48.176	32.244
Gæld til realkreditinstitutter m.v.	573.472	533.879
Værdi af sikringsinstrumenter	34.730	47.773
Deposita	17.955	17.607
Anden gæld	1.028	1.141
Langfristede gældsforpligtelser	627.185	600.400
Gæld til realkreditinstitutter m.v.	8.185	6.404
Gæld til pengeinstitutter	0	50
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.269	1.063
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.695	29.673
Selskabsskat	9.199	7.796
Anden gæld	6.531	7.733
Periodeafgrænsningsposter	15.059	14.563
Kortfristede gældsforpligtelser	68.938	67.282
GÆLDSFORPLIGTELSE	696.123	667.682
PASSIVER	1.160.757	1.037.302

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til bestyrelsen i Kornerup Ejendomme A/S

Konklusion

Regnskabssammendraget, der omfatter sammendraget balance pr. 30. september 2021 samt sammendraget resultatopgørelse for året, der sluttede pr. denne dato samt tilhørende noter, er udtaget af det reviderede regnskab for Kornerup Ejendomme for året, der sluttede pr. denne dato.

Det er vores opfattelse, at det medfølgende regnskabssammendrag i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. er et rimeligt sammendrag af det reviderede regnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabssammendrag

Regnskabssammendraget indeholder ikke alle de oplysninger, der kræves af årsregnskabsloven. Regnskabssammendraget og revisors erklæring herom kan derfor ikke læses som erstatning for det reviderede regnskab og revisors erklæring herom. Regnskabssammendraget og det reviderede regnskab afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om det reviderede regnskab.

Det reviderede regnskab og vores erklæring herom

Vi har udtrykt en konklusion uden modifikationer i vores erklæring af 25. januar 2022 om det reviderede regnskab.

Ledelsens ansvar for regnskabssammendraget

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af regnskabssammendraget i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt regnskabssammendraget i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. er et rimeligt sammendrag af det reviderede regnskab på grundlag af vores handlinger, som er udført i overensstemmelse med International standard om revision, opgaver vedrørende afgivelse af erklæring om regnskabssammendrag.

København, den 25. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

Niels Steensens Vej 1B-D, Gentofte

EK opfører 48 bæredygtige familieboliger for Kornerup Ejendomme A/S. Lejlighederne opføres i tre fritliggende bygninger, hvoraf to udføres i tre etager og en i to etager.



Kornerup Ejendomme A/S

Pr. juli 2021 fusionerede EK-Ejendomsadministration A/S med Initus Ejendomme A/S, og selskabet skiftede efterfølgende navn til Kornerup Ejendomme A/S.

Kornerup Ejendomme A/S har overtaget alle forpligtelser i EK-Ejendomsadministration A/S og administrerer således selskabets egne ejendomme samt eksterne ejendomme og lejemål.

Selskabets ejendomme er fordelt på adresserne, som fremgår af side 18.

Lejemålene er fordelt på bolig- og erhvervsejendomme samt ejendomme, hvori indgår både bolig- og erhvervslejemål.

Kornerup Ejendomme A/S administrerer og vedligeholder selv alle selskabets ejendomme. Hvert år gennemgås ejendommene af en bygningskyndig ingeniør i samarbejde med ejendomsfunktionærerne/ejerne for at sikre ejendommenes vedligeholdelsesmæssige stand.

Kornerup Ejendomme A/S beskæftiger 14 medarbejdere fordelt på tekniske og administrative medarbejdere samt en række varmemestre.

I administrationen indgår samtlige administrative opgaver som opkrævninger, varslinger, forsikrings-sager, kontakt til lejere og ejendomsfunktionærer m.m.

Kornerup Ejendomme A/S er medlem af Ejendomsforeningen Danmark.

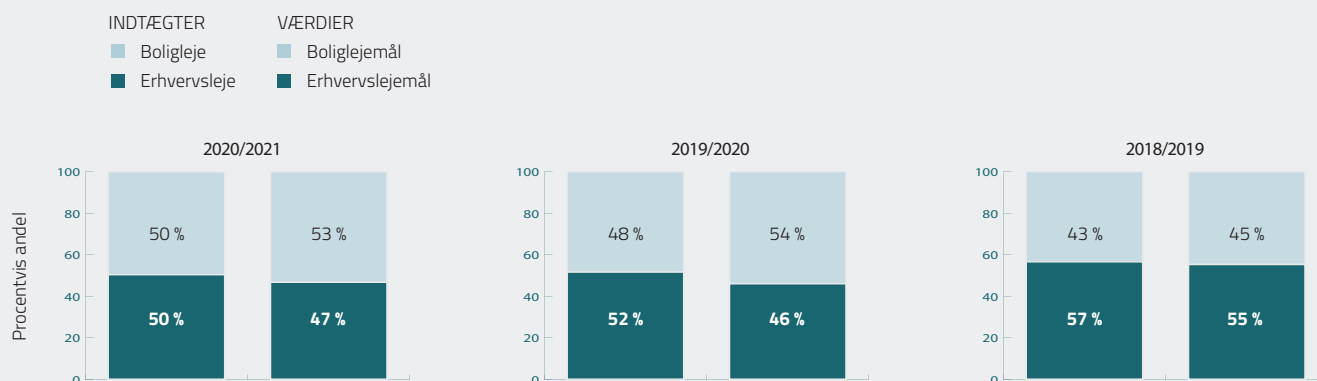
	Værdiansættelse pr. 1/10 2020	Årets til-/afgang	Værdiregulering m.v. 30/9 2021	Værdiansættelse pr. 30/9 2021	Ejendoms- vurdering 1/10 2020
Ejerlejligheder (i alt 155 lejligheder)	530.150	1.070	31.630	562.850	312.501
Udlejningsejendomme (i alt 227 lejemål, heraf 161 bolig-, 48 erhvervs- og 18 garagelejemål)	282.600	2.590	53.710	320.900	267.300
Grundarealer	13.686	0	0	13.686	14.251
Ejendomme i alt	<u>826.436</u>	<u>3.660</u>	<u>67.340</u>	<u>897.436</u>	<u>594.052</u>



I 2020 købte Kornerup Ejendomme A/S en grund på Niels Steensens Vej i Gentofte. Efter nedrivning af den eksisterende bebyggelse påbegyndte Einar Kornerup A/S opførelsen af 48 familieboliger til udlejning samt 52 ungdomsboliger som almen-nyttigt byggeri til Postfunktionærernes Andels-Boligforening.

Udlejningen af familieboligerne er påbegyndt, og der forventes indflytning fra juli 2022.

I 2022 påbegyndes større ombygning af selskabets ejendomme på Hvidovrevej 59 samt dele af Fiolstræde 17 med henblik på genudlejning.



Mørdrupvej 15-19, Espergærde

I 2019 opførte EK for Kornerup Ejendomme A/S 35 lejligheder fordelt på 3 blokke samt et fredet hus på grunden i Espergærde.

Udlejningsejendomme - 227 lejligheder

2020/21

56, Nørre kv., Studiestræde 5-9	23
58, Nørre kv., Studiestræde 11	6
93, Nørre kv., Studiestræde 14	16
1923, Valby, Lauravej 14	54
2079, Valby, Gadekærvej 17-29	56
3 z, Hvidovre, Hvidovrevej 59	1
3 hf, Hvidovre, Hvidovrevej 61	36
3441, Vanløse, Ålekistevej 47 m.v.	13
2 bf, Herlev, Smedeholm 15-17	6
11 ad, Paul Bergsøes Vej 17-35	12
1 h, Glostrup, Hovedvejen 110-112	4

Ejerlejligheder - 155 lejligheder

2020/21

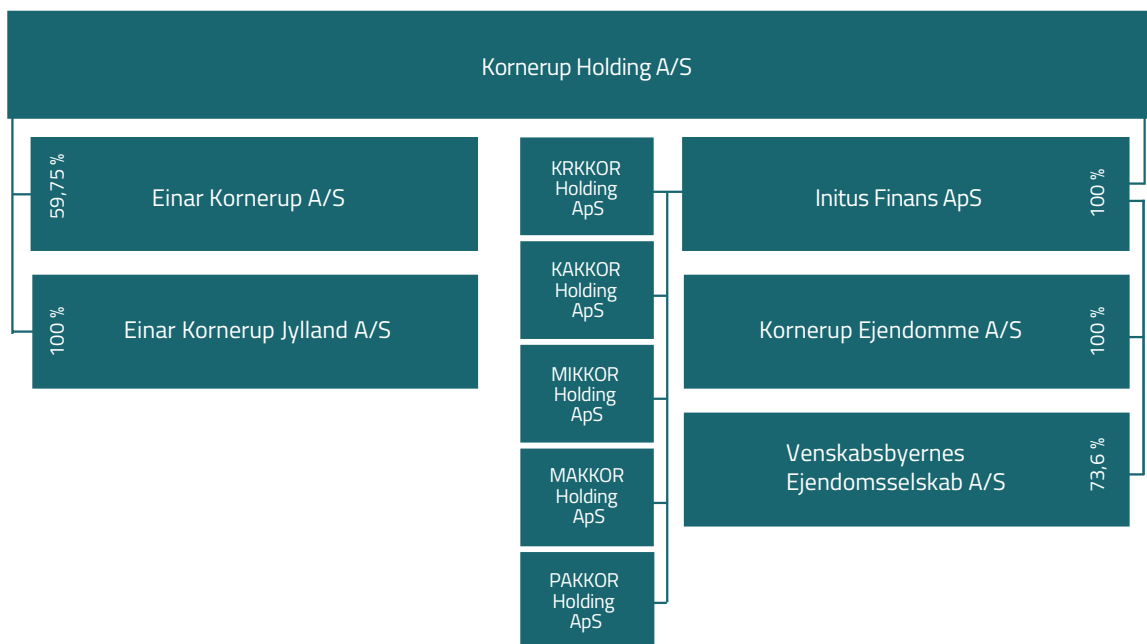
78 d, e og f, Vallensbæk, Albertslundvej 83-127	10
5 ai, h og ø, Ll. Værløse, Ryetvej 39-51	5
403 og 404, Sct. Annæ Vester, Kronprinsessevej 44-46	10
234, Klædebo, Nørregade 28/Fiolstræde 17	20
273 m.fl., Rosenborg, Pilestræde 53-63	9
70 A, Roskilde Købstads bygrunde, Havnevej 18-36	4
8 u, Rødovre, Roskildevej 382-388	2
1 q, Kastrup By, Søvang Allé 1-5	3
3 aa, Ordrup, Frisersvej 1	4
3 bz, 3cf og 3 pk, Ordrup, Brannersvej 2-6	21
52, Vester Kvarter, Vestergade 27	16
2 p, Ordrup, Trunnevangen 4	14
2be m.fl., Espergærde By, Mørdrupvej 15-19	35
Øvrige ejerlejligheder	2

Venskabsbyernes Ejendomsselskab A/S 38 ejerlejligheder

2020/21

33bl, Frederiksberg (Bærumhus)	11
41ex, Frederiksberg (Upsalahus)	15
1b, Frederiksberg (Havnefjord)	1
29bl, Frederiksberg (Tavastehus)	11

Kornerup-koncernen - Struktur og nøgletal



Beløb i mio. kr.	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Omsætning	741	739	668	233
Egenkapital pr. 30/9	542	431	407	410
Resultat før skat	150	76	56	9
Resultat efter skat	118	58	43	6
Samlede aktiviteter	1.743	1.543	1.433	1.348
Afkast af investeret kapital	58,2	47,1	85,9	9,9
Soliditetsgrad inkl. minoritetsinteresser	31,1	27,9	28,4	30,4
Egenkapitalforrentning	24,2	13,8	10,5	1,5

1.743

Samlede aktiviteter i mio kr.

542

Egenkapital i mio kr.

24,2

Egenkapitalforrentning

Kornerup-koncernen

Resultatopgørelse og balance for perioden 1. oktober 2020 til 30. september 2021

RESULTATOPGØRELSE	2020/21 (1000 kr.)	2019/20 (1000 kr.)
NETTOOMSÆTNING	741.398	738.811
Produktionsomkostninger	-582.619	-584.025
Andre driftsindtægter	75	344
Eksterne omkostninger	-27.519	-31.162
BRUTTORESULTAT	131.335	123.968
Personaleomkostninger	-60.606	-56.513
Af- og nedskrivninger	-2.547	-2.378
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	69.540	17.436
DRIFTSRESULTAT	137.722	82.513
Andre finansielle indtægter	23.768	6.369
Andre finansielle omkostninger	-11.805	-12.518
RESULTAT FØR SKAT	149.685	76.364
Skat af årets resultat	-31.556	-18.312
ÅRETS RESULTAT	118.129	58.052
BALANCE		
AKTIVER		
Grunde og bygninger	553	563
Produktionsanlæg og maskiner	5.196	4.711
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.168	1.494
Indretning af lejede lokaler	345	397
Investeringsejendomme	943.144	877.027
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbetaling	132.134	55.750
Materielle anlægsaktiver	1.082.540	939.942
Andre værdipapirer	70	70
Lejededpositum og andre tilgodehavender	1.120	1.087
Finansielle anlægsaktiver	1.190	1.157
ANLÆGSAKTIVER	1.083.730	941.099
Råvarer og hjælpematerialer	803	815
Varebeholdninger	803	815
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	149.189	106.781
Igangværende arbejder for fremmed regning	36.526	10.637
Andre tilgodehavender	62.718	47.743
Periodeafgrænsningsposter	5.461	2.285
Tilgodehavender	253.894	167.446
Andre værdipapirer og kapitalandele	387.629	358.167
Værdipapirer	387.629	358.167
Likvide beholdninger	16.916	75.256
OMSÆTNINGSAKTIVER	659.242	601.684
AKTIVER	1.742.972	1.542.783

BALANCE	2020/21 (1000 kr.)	2019/20 (1000 kr.)
PASSIVER		
Selskabskapital	20.000	20.000
Dagværdireserve for regnskabsmæssig sikring	101	0
Overført resultat	227.603	202.261
Minoritetsinteresser	294.164	208.633
EGENKAPITAL	541.868	430.894
Hensættelse til udskudtskat	59.272	43.190
Andre hensatte forpligtelser	27.235	29.519
HENSATTE FORPLIGTELSE	86.507	72.709
Gæld til realkreditinstitutter	573.472	533.879
Værdi af sikringsinstrumenter	34.730	47.773
Deposita	18.074	17.723
Anden gæld	1.178	1.292
Langfristede gældsforpligtelser	627.454	600.667
Obligationslån	8.185	6.404
Gæld til pengeinstitutter	176.422	135.852
Igangværende arbejder for fremmed regning	78.132	61.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser	115.492	90.261
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	31.856	63.066
Selskabsskat	7.146	7.918
Anden gæld	54.847	58.986
Periodeafgrænsningsposter	15.063	14.569
Kortfristede gældsforpligtelser	487.143	438.513
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.114.597	1.039.180
PASSIVER	1.742.972	1.542.783

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til bestyrelsen i Kornerup Holding A/S

Konklusion

Regnskabssammendraget, der omfatter sammendraget balance pr. 30. september 2021 samt sammendraget resultatopgørelse for året, der sluttede pr. denne dato samt tilhørende noter, er udtaget af det reviderede regnskab for Kornerup Holding A/S for året, der sluttede pr. denne dato.

Det er vores opfattelse, at det medfølgende regnskabssammendrag i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. er et rimeligt sammendrag af det reviderede regnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabssammendrag

Regnskabssammendraget indeholder ikke alle de oplysninger, der kræves af årsregnskabsloven. Regnskabssammendraget og revisors erklæring herom kan derfor ikke læses som erstatning for det reviderede regnskab og revisors erklæring herom. Regnskabssammendraget og det reviderede regnskab afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om det reviderede regnskab.

Det reviderede regnskab og vores erklæring herom

Vi har udtrykt en konklusion uden modifikationer i vores erklæring af 25. januar 2022 om det reviderede regnskab.

Ledelsens ansvar for regnskabssammendraget

Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af regnskabssammendraget i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om, hvorvidt regnskabssammendraget i alle væsentlige henseender er rigtigt, dvs. er et rimeligt sammendrag af det reviderede regnskab på grundlag af vores handlinger, som er udført i overensstemmelse med International standard om revision, opgaver vedrørende afgivelse af erklæring om regnskabssammendrag.

København, den 25. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 20 22 26 70



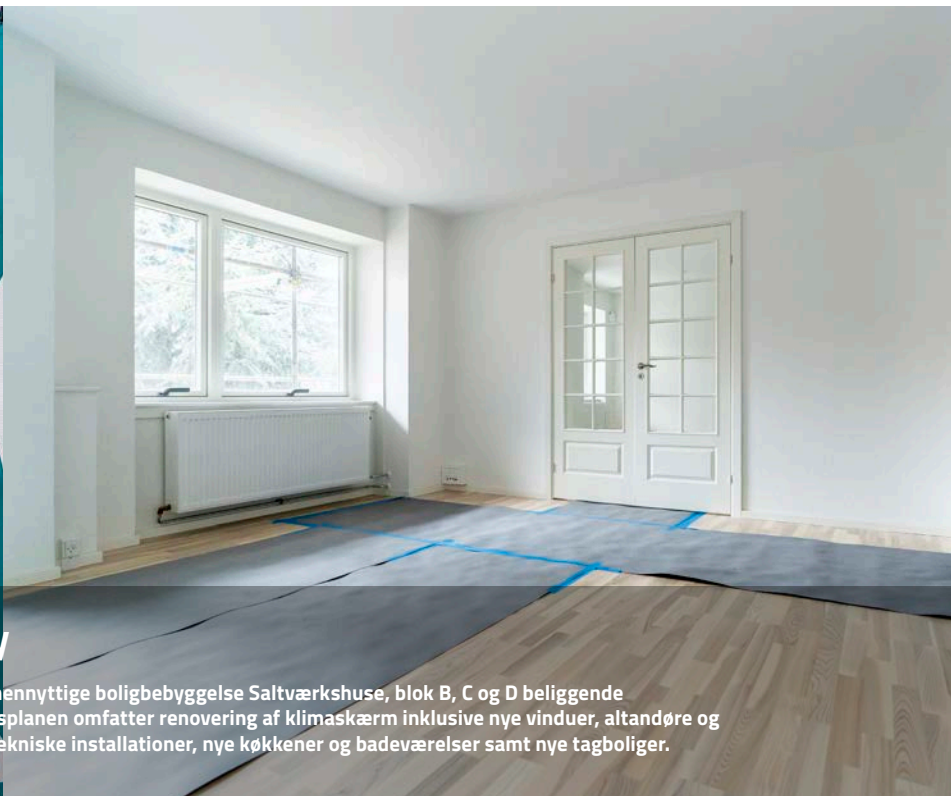
Peter Rasborg

Statsautoriseret revisor



Saltværkshuse, Tårnby

EK udfører helhedsrenovering af den almennyttige boligbebyggelse Saltværkshuse, blok B, C og D beliggende Vintergækvej 2-32 m.fl. i Tårnby. Helhedsplanen omfatter renovering af klimaskærm inklusive nye vinduer, altandøre og nye stålaltaner. Derudover udføres nye tekniske installationer, nye køkkener og badeværelser samt nye tagboliger.



Social ansvarlighed

I Einar Kornerup A/S (EK), Kornerup Ejendomme A/S (KEAS) og Kornerup Holding A/S (KHAS) (fælles benævnt Kornerup-koncernen herefter) er CSR en integreret del af forretningsaktiviteterne. Det sker ud fra et ønske om at bidrage til en bæredygtig verden inden for områder, hvor Kornerup-koncernen har størst potentiale til at gøre en forskel.

CSR-indsatsen tager afsæt i en række af de verdensmål, som FN har defineret for bæredygtig udvikling frem mod 2030 ud fra en tanken om, at bæredygtighed er en global opgave, der kræver fælles prioriteter for at nå i mål.

I Kornerup-koncernen centrerer CSR-indsatsen sig om fire verdensmål: ansvarlig produktion og forbrug, bæredygtig energi, sundhed og trivsel samt ligestilling mellem kønnene. Hvorledes verdensmålene er integreret i forretningen, fremgår af det følgende.



Bæredygtighed - "grønne byggerier"

Kornerup-koncernen er visionær i forhold til bæredygtighed og er overbevist om, at byggebranchen på tværs af byggeriets værdikæde og via politiske klimamål bliver mere bæredygtig. Kornerup-koncernen hilser derfor certificeringsordninger samt frivillige bæredygtighedsklasser velkomne - også dem, som bliver indskrevet i bygningsreglementet herunder krav om LCA beregning (livcyklusvurdering) for nybyggeri fra 2023.

Kornerup-koncernen har en intern målsætning om at påvirke udviklingen inden for bæredygtighed i forskellige fora og udbrede erfaringer på området til andre i byggebranchen med en grøn dagsorden.



Mølleparken 1-127, Jægerspris

På Mølleparken i Jægerspris udfører EK helhedsrenovering af afdelingens 126 boliger og fælleshus. Der udføres boligsammenlægninger og terrænregulering for etablering af boliger med øget tilgængelighed samt udskiftning og efterisolering af facader og tage. Desuden ombygges fælleshuset med nyt vaskeri og aktivitetslokale.

Et af de fora er Green Building Council (DK-GBC) - en non-profit medlemsorganisation, der arbejder for at udbrede bæredygtighed. Via EK's medlemskab kan selskabet bidrage positivt til foreningens arbejde, holde sig ajour med ny viden på området og øge samarbejdet med andre klimabevidste aktører. En viden, som kan skabe værdi i hele koncernen blandt andet under projektudvikling og i driften af ejendommene.

Som en visionær entreprenør har EK opbygget stor viden inden for bæredygtighed, hvilket gør selskabet til en værdifuld sparringspartner for bygherrer med et bæredygtigt sigte. EK kan med solid erfaring inden for f.eks. DGNB i hoved- og totalentreprise opfylde krav til certificeringen - også DGNB Guld (bæredygtighed inden for proceskvalitet, økonomisk, sociokulturel, teknisk og miljømæssig kvalitet).

I regnskabsåret har EK påbegyndt opførelse af byggeri for PFA, som skal opnå en DGNB guld certificering samt en renoveringssag for Jægerspris

boligselskab med afsæt i DGNB-intentioner om bæredygtighed. Sidstnævnte er konkret udmøntet i bæredygtighedstiltag under byggeprocessen omkring minimering af strømforbrug, brug af energieffektivt værktøj, beskyttelse af omkringliggende naturområder samt koncepter om affaldshåndtering.

Byggeaffald udgør omkring 35 pct. af den samlede affaldsmængde i Danmark. En del af affaldsmængden skyldes ressourcspild under udførelsesfasen og estimeres til at være 10 % af det samlede materialeforbrug. Kornerup-koncernen har en ambition om at reducere og på sigt helt at undgå ressourcspild. I udførelsesfasen skal det også omfatte entrepriser, der ikke er omfattet af certificeringsordninger. Derudover skal den strøm, der anvendes i udførelsesfasen og på koncernens ejendomme, ikke være miljøbelastende.

Af samme årsag har Kornerup-koncernen i en længere årrække støttet produktionen af CO2 neutral



Kampsportens Hus, København K

På hjørnet af Lygten og Frederikssundsvej ved Nørrebro Station opfører EK Kampsportens Hus. Den 3.000 m² store bygning skal indeholde træningssale og omklædningsfaciliteter primært møntet på asiatisk kampsport. Byggeriet forventes at stå færdigt i juni 2022.

strøm ved at købe oprindelsesgarantier fra danske vindmøller svarende til det faktiske elforbrug. Det har medført, at elforbruget i produktionen og på ejendommene har været 100 % CO2 neutralt, hvilket er en vigtig brik i målsætningen om en mere bæredygtig verden.

Vejen til at undgå ressourcespild i udførelsesfasen er flersporet og kræver ud over et skarpt fokus på materialelogistik og vidensopsamling, at der stilles krav til underentreprenører og deres underentreprenører omkring efterlevelse af bæredygtighedstiltag.

I samarbejdet med underentreprenører og leverandører er ansvarligheden blandt andet synlig ved EKB (EK Betingelser for underentreprenører og leverandører), som gælder for aftaler, der indgås mellem underentreprenører eller leverandører og EK. Betingelserne, der indgår som en del af kontraktgrundlaget, forpligter og sikrer, at samarbejdspartnere bidrager til et ansvarligt samarbejde i byggeprocessen.

Krav gør det dog ikke alene - medarbejdere skal uddannes og inddrages, så de kan se meningen med de bæredygtighedstiltag, der iværksættes.

På entrepriser, der skal certificeres, sættes bæredygtighed på dagsordenen fra mødeopstart. Det afstedkommer et øget ejerskab blandt medarbejdere og underentreprenører til at nå de målsætninger, der er fastlagt inden for f.eks. materialeforbrug herunder genanvendelse, affaldssortering og energioptimering.

Internt er medarbejderstaben opkvalificeret med en erfaren bæredygtighedskordinator med teoretisk baggrund inden for blandt andet DGNB og Svanemærket byggeri.

EK's arbejde suppleres af charter "Et ordentligt fundament - charter for samfundsansvar i ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen i Danmark" og er således med til at definere, hvordan EK driver forretning navnlig med afsæt i de fire nævnte verdensmål, lovgivning og interne værdier: kvalitet, købmandskab og troværdighed.

Fra skolebænk til byggeplads

Byggebranchen er båret af dygtige håndværkere, som hver dag bygger fremtidens Danmark. Fra den nyudlærte murer, tømrer eller struktør til den garvede svend med stor erfaring.

EK har en lang og stolt tradition for at uddanne lærlinge og tager et uddannelsesansvar, der ligger langt over det, som Praktikplads-AUB sætter som minimum. Selskabet uddanner i gennemsnit mellem

13-17 lærlinge om året fordelt på murer-, tømrer- og struktører uanset konjunkturerne i byggebranchen.

Et lærlingeforløb hos EK er tilpasset nutidens krav, men er altid solidt rodfastet i en stærk EK ånd. Lærlingeforløbet er således mere end blot en uddannelse. Det er en tid, hvor lærlingene opbygger høj faglighed og sociale fællesskaber, der bidrager til et langt og meningsfuldt arbejdsliv i EK, hvor mange fortsætter i vores egenproduktion efter endt læretid.

På trods af, at EK har stor søgning til selskabets lærepladser, er der bevidsthed omkring branchens udfordringer med at få flere unge til at vælge håndværksfagene. EK deltager derfor aktivt i DI's lærerfælleskab for at udbrede de gode fortællinger om faget og skabe stolthed omkring at vælge håndværksfagene som levevej.

For så vidt angår konstruktør- og ingeniørstuderende tilbyder EK korte og længerevarende praktikforløb. Her udvikler de studerende gennem fastlagte læringsmål deres faglige viden og forretningsmæssige forståelse inden for byggeledelse og byggestyring herunder tidsplanlægning, koordinering og økonomi. Gennem tiden har praktikforløbene ført til en videre karriere i EK for mange dygtige studerende.

Tiden efter arbejdsmiljøprisen 2020

Tildelingen af Arbejdsmiljøprisen 2020 viser, at EK gør en ekstra indsats for arbejdsmiljøet og er lykkedes med at skabe positive forandringer.

Arbejdsmiljøarbejdet tager afsæt i, at alle arbejdsulykker kan forebygges. EK er derfor altid på udkig efter nye måder at forbedre arbejdsmiljøet på ud fra en række forebyggelsesprincipper i forhold til ulykker, nedslidning og arbejdsbetingede lidelser.

EK's tilgang til arbejdsmiljøarbejdet har medført en væsentlig nedgang i reaktioner fra Arbejdstilsynet ved tilsynsbesøg i indeværende regnskabsår - ca. 25 % under branchegennemsnittet. Målsætningen for det kommende regnskabsår er at komme 30 % under branchegennemsnittet.

Det forebyggende arbejde involverer en øget indsats i forhold til kortlægning af nærved-ulykker, øget medarbejderinvolvering, iværksættelse af nye initiativer, fokus på tilrettelæggelsen af arbejdet og opfølgning.

En række interne politikker herunder en arbejdsmiljøpolitik fokuserer på løbende forbedringer af arbejdsmiljøet - ikke kun for medarbejderne, men også underentreprenører og andre samarbejdspartnere.

Et arbejdsliv i balance

Kornerup-koncernen ønsker at skabe et sundt arbejdsliv for medarbejderne – også i det brede perspektiv, som rækker ud over arbejdstiden. Her inddrages eksterne samarbejdspartnere, der også ser værdien for alle parter i en tidlig indsats. Principperne har været med til at forme en kultur ud over det sædvanlige båret af en familieånd og lange ansættelsesforhold for en meget stor del af medarbejderstaben.

Skulle en medarbejder alligevel opleve ubalance eller blive ramt af sygdom, sikrer et professionelt sundhedsteam eller en sundheds- og behandlingsforsikring hurtig hjælp, diagnose og evt. behandling.

Bæredygtig pension

Pensionsselskaber kan gøre en stor forskel ved foretagne ansvarlige grønne investeringer. Af samme årsag har Kornerup-koncernen indgået et samarbejde med pensionsselskabet Velliv, der via ansvarlig investering tager udgangspunkt i internationale principper og retningslinjer for selskabers samfundsansvar herunder FN's Global Compact og FN's principper for ansvarlige investeringer.

Pensionsaftalen med Velliv giver medarbejderne mulighed for at træffe et "grønt" valg i forhold til deres opsparingsprofil. Via VækstPension Aftryk sker medarbejdernes investeringer primært i fonde, hvor de underliggende aktiver forventes at have gode forudsætninger for at skabe det bedst mulige aftryk på samfund og miljø.



En mangfoldig medarbejderstab

Bygge- og anlægsbranchen er en af de brancher i Danmark, hvor færrest kvinder er beskæftiget, hvilket bevirker, at rekrutteringsgrundlaget er spinkelt. Rapport fra Byggeri for samfundsansvar "Vejen til større kønsdiversitet i byggebranchen" (2021) belyser, at kulturen i branchen påvirker mulighederne for at styrke diversiteten.

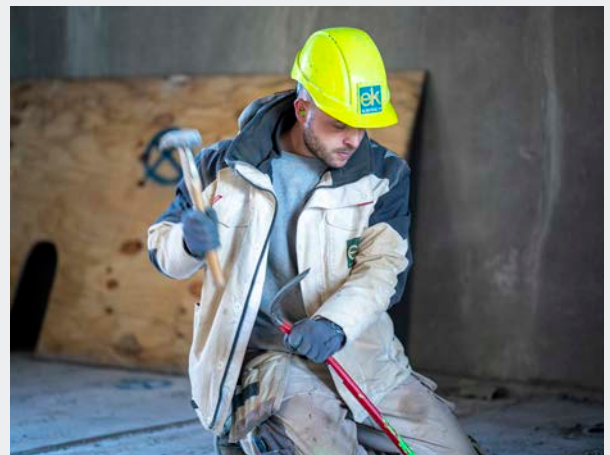
Kornerup-koncernen arbejder derfor for at fastholde en inkluderende kultur, hvor alle uanset køn får et langvarigt arbejdsliv præget af respekt og lydhørhed.

Den interne udvikling præges af ligestillingsmæssige tiltag, intern medarbejderudvikling og samarbejde med uddannelsesinstitutioner, hvor gode fortællinger også skal inspirere kvinder til at vælge EK som arbejdsplads.

Rekrutteringen understøttes primært af følgende tiltag:

- Samarbejde med uddannelsesinstitutioner som DTU, Københavns Erhvervsakademi (censorordninger og deltagelse på karrieredage med henblik på rekruttering af kvalificerede kvindelige konstruktørstuderende)
- Samarbejde med erhvervsskoler omkring at give elever praksisnære erfaringer og muligheder for at opbygge professionelle netværk allerede på deres grundforløb.

"Politik for kønsmæssig sammensætning" beskriver måltal og de ligestillingsmæssige tiltag, der skal bidrage til at øge andelen af det underrepræsenterede køn i Kornerup-koncernen. Politikken suppleres af en ligestillingspolitik, der fremmer en mangfoldig medarbejderstab med lige karrieremuligheder.





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

Kornerup Ejendomme A/S
Paul Bergsøes Vej 18
2600 Glostrup
Telefon 4326 5641
keas@einarkornerup.dk
www.einarkornerup.dk

Kornerup Holding A/S
Paul Bergsøes Vej 18
2600 Glostrup
Telefon 4326 5611
kh@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

