



2022  
KORNERUP



## INDHOLD

3	Beretninger
4	Ledelse
5	EINAR KORNERUP A/S
5	Struktur og nøgletal
6	Resultatopgørelse og balance
8	Selskabets aktiviteter
13	KORNERUP EJENDOMME A/S
13	Struktur og nøgletal
14	Resultatopgørelse og balance
16	Selskabets aktiviteter
19	KORNERUP-KONCERNEN
19	Struktur og nøgletal
20	Resultatopgørelse og balance
22	Socialt ansvar

### FORSIDE:

*Et kig op i stjernehimlen på Kampsportens Hus opført ved Nørrebro Station. Huset er et åbent og inviterende mødested, hvor kampsport, leg og bevægelse forenes.*

*Kampsportens Hus er opført som en 3 etagers idrætshal på 3.000 m<sup>2</sup> inkl. kælder indeholdende træningssale, omklædningsfaciliteter, fællesarealer og café.*

*Opgaven er udført i totalentreprise i perioden juni 2020 til juni 2022 for Københavns Kommune i samarbejde med arkitektfirmaet entasis a/s samt ingeniørfirmaet Henry Jensen A/S (se også fotos side 10).*

# BERETNINGER



## EINAR KORNERUP A/S

I regnskabsåret 2021/22 havde Einar Kornerup A/S en omsætning på 766 mio. kr. mod 723 mio. kr. i 2020/2021.

Det samlede resultat har været tilfredsstillende.

Ved udgangen af regnskabsåret var selskabets egenkapital 101 mio. kr.

Regnskabsresultatet blev et overskud før skat på 23 mio. kr. mod 21 mio. kr. i det foregående år.

Ved regnskabsåret afslutning beskæftigede selskabet 158 medarbejdere, heraf 11 lærlinge. Herudover var der hos underentreprenører på vores byggepladser beskæftiget ca. 175 håndværkere i forbindelse med selskabets hoved- og totalentrepriser.

Pr. 30. september 2022 var ordrebeholdningen på ca. 1.150 mio. kr. mod ca. 875 mio. kr. på samme tid i 2021.

I det kommende år forventer Einar Kornerup A/S en lavere 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 investerings- ejendomme samt udvikling heraf. Investeringsejendommene omfatter kontor- og boligejendomme.

I Kornerup Ejendomme A/S blev det samlede resultat i regnskabsåret 2021/22 et overskud på 29 mio. kr. før skat mod et overskud på 101 mio. kr. før skat i 2020/21. Denne tilbagegang i indtjeningen skyldes i al væsentlighed meget store positive dagsværdireguleringer i regnskabsåret 2020/21, som der således ikke har været i tilsvarende omfang i regnskabsåret 2021/22.

Egenkapitalen pr. 30. september 2022 i Kornerup Ejendomme A/S udgør 452 mio. kr. mod 416 mio. kr. ved udgangen af forrige regnskabsår.

I regnskabsåret 2021/22 er der ikke solgt ejerlejligheder.

Der forventes lidt højere aktivitet og væsentlig positiv indtjening for det kommende regnskabsår. Det kommende regnskabsår vil dog være præget af markant højere finansieringsudgifter.



## KORNERUP-KONCERNEN

Koncernen havde i regnskabsåret 2021/22 en omsætning på 756 mio. kr. mod 741 mio. kr. i 2020/21.

Regnskabsresultatet blev et overskud før skat på 14 mio. kr. mod 150 mio. kr. i det foregående år.

Det samlede resultat i Kornerup-koncernen anses for dårligere end forventet. Dette skyldes udelukkende udviklingen på de finansielle markeder i regnskabsåret, som har påvirket selskabets og koncernens resultat i markant negativ retning.

Der forventes lidt lavere aktivitet i det kommende regnskabsår, hvad angår koncernens entreprenørvirksomhed. Der forventes en lidt større aktivitet i det kommende regnskabsår, hvad angår koncernens ejendomsvirksomhed.

Samlet set forventer koncernen marginalt lavere aktivitet, men forbedret indtjening.

**BESTYRELSE**

# LEDELSE

## KONCERNENS SELSKABER

### EINAR KORNERUP A/S

Direktion:  
Jón Kristjánsson, adm. direktør

Bestyrelse:  
Hans Christensen (formand)  
Niels Kornerup (næstformand)  
Jens Kornerup  
Peter Kornerup  
Lars Byrgesen

Ejerforhold:  
Kornerup Holding A/S samt  
ledende medarbejdere.

### KORNERUP EJENDOMME A/S

Direktion:  
Hans Christensen, adm. direktør  
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, adm. direktør  
Jens Kornerup  
Lars Byrgesen

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

Ejerforhold:  
Reelle ejere: Kornerup-familien

### PROVIANTHUSET

EK's Mesterafdeling har udført ombygning og nyindretning af Provianthuset, som blev opført i starten af 1600-tallet af Chr. IV.

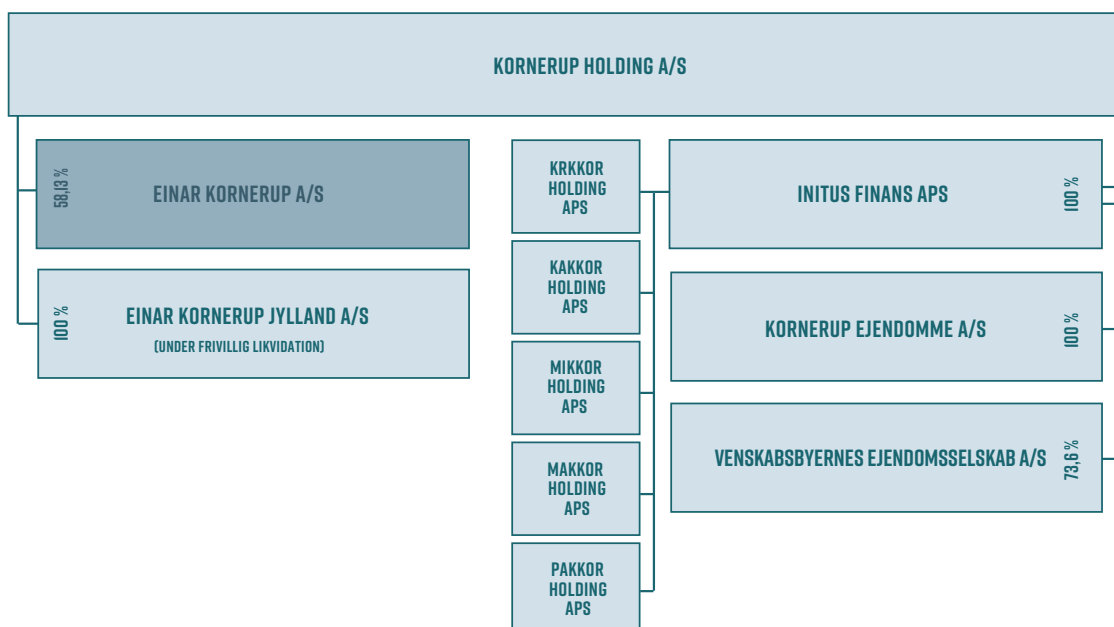
Bygningen husede proviant til flådens skibe og har i tidens løb undergået en lang række bygningsmæssige ændringer og tilpasninger, efterhånden som bygningens funktion har ændret sig.

Provianthuset huser nu nyindrettede konferencesale, kontorer og mødelokaler for Folketinget.

Opgaven er udført i samarbejde med Fogh & Følner Arkitekter A/S som totalrådgiver.

# STRUKTUR OG NØGLETAL

## EINAR KORNERUP A/S



BELØB I MIO. KR.	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Omsætning	<b>766</b>	723	690	652	760
Egenkapital pr. 30/9	<b>101</b>	98	94	90	76
Medarbejdere pr. 30/9	<b>158</b>	178	161	184	240
heraf lærlinge	<b>13</b>	13	13	15	14
Resultat før skat	<b>23</b>	21	20	18	3
Resultat efter skat	<b>18</b>	17	16	14	2
Overskudsgrad	<b>2,9</b>	2,8	2,7	2,6	0,1
Afkast af investeret kapital	<b>22,0</b>	20,8	20,7	20,5	1,2
Soliditetsgrad	<b>31,4</b>	29,6	33,4	28,2	22,0
Egenkapitalforrentning	<b>18,0</b>	17,3	17,3	17,1	2,9
Ordrebeholdning	<b>1.150</b>	875	1.010	655	750

**2,9**

OVERSKUDSGRAD



**31,4**

SOLIDITETSGRAD



**18,0**

EGENKAPITALFORRENTNING



# RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

## EINAR KORNERUP A/S

<b>RESULTATOPGØRELSE</b>	<b>2021/22</b> (1000 kr.)	2020/21 (1000 kr.)
<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>766.066</b>	<b>722.902</b>
Produktions- og driftsomkostninger	-686.413	-646.935
Andre eksterne omkostninger	-6.324	-14.782
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>73.329</b>	<b>61.185</b>
Personaleomkostninger	-51.282	-41.144
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver	-147	-145
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>21.900</b>	<b>19.896</b>
Andre finansielle indtægter	1.281	1.410
Andre finansielle omkostninger	-181	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>23.000</b>	<b>21.306</b>
Skat af årets resultat	-5.095	-4.691
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>17.905</b>	<b>16.615</b>
<b>BALANCE</b>		
<b>AKTIVER</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	175	322
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>175</b>	<b>322</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>175</b>	<b>322</b>
Varebeholdninger	987	804
<b>Varebeholdninger</b>	<b>987</b>	<b>804</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	153.257	149.018
Igangværende arbejder for fremmed regning	15.155	37.439
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	146.035	137.698
Andre tilgodehavender	1.568	3.405
Tilgodehavende selskabsskat	337	0
Periodeafgrænsningsposter	0	2.117
<b>Tilgodehavender</b>	<b>316.352</b>	<b>329.677</b>
<b>Likvider</b>	<b>4.189</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>321.528</b>	<b>330.481</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>321.703</b>	<b>330.803</b>



<b>BALANCE</b>	<b>2021/22</b> (1000 kr.)	2020/21 (1000 kr.)
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	24.000	24.000
Overført overskud	61.684	59.379
Forslag til udbytte	15.600	14.400
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>101.284</b>	<b>97.779</b>
Hensættelse til udskudt skat	7.179	1.747
Andre hensatte forpligtelser	28.331	27.221
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>35.510</b>	<b>28.968</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	94.010	81.730
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.266	112.449
Selskabsskat	0	3.071
Anden gæld	18.633	6.806
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>184.909</b>	<b>204.056</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>184.909</b>	<b>204.056</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>321.703</b>	<b>330.803</b>

## ÅRSRAPPORT

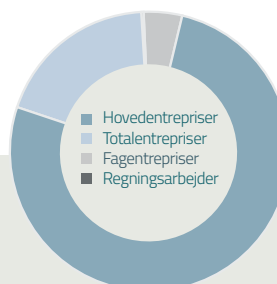
Regnskabs sammendraget, der omfatter resultatopgørelse og balance for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022, er godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2022. Se fuld årsrapport på [www.einarkornerup.dk/regnskab](http://www.einarkornerup.dk/regnskab).



Einar Kornerup A/S beskæftigede ved regnskabsårets afslutning i alt 84 timelønnede medarbejdere fordelt på 11 betonfolk, 23 murere, 39 tømrere og 11 lærlinge.



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





## EINAR KORNERUP A/S

Pr. 1. september 2022 fik Einar Kornerup A/S (EK) ny administrerende direktør, idet Jón Kristjánsson overtog posten fra Leo V. Jørgensen, der efter eget ønske har valgt at trække sig, men er fortsat som direktør i EK indenfor specialiserede arbejdsområder.

Årets resultat i regnskabsåret 2021/22 betragtes som tilfredsstillende.

Beskæftigelsen har været stabil gennem regnskabsåret, men i forbindelse med opstart af nye projekter forventes en mindre stigning i løbet af 2023.

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

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.

I løbet af året er en del projekter afsluttet bl.a. Kampsportens hus, Mændenes Hjem, Holmegårdsskolen og Mølleparken.

I EK har vi valgt at lade alle større projekter evaluere af BKNI både med startevaluering (forventningsafstemning), midtvejs- og slutevaluering. På alle projekter ligger bedømmelsen over 4 på en skala fra 1 til 5.





### MÆNDENES HJEM, LILLE ISTEDEGÅDE 2, KØBENHAVN K

EK har gennemført en totalrenovering af Mændenes Hjem på Vesterbro. Ejendommen i Istedgade blev opført i 1961 og er en selvejende institution, der driver en række social- og sundhedsfaglige tilbud efter aftale med Københavns Kommune.

Med støtte fra Den A.P. Møllerske Støttefond, Augustinus Fonden & Aage og Johanne Louis-Hansens Fond samt Københavns Kommune er ejendommen blevet udvidet med to ekstra etager. Det har givet plads til større værelser. Der er oprettet en ny sundhedsafdeling med flere senge samt lokaler til møder og administration. En ny gårdhave giver brugerne et roligt uderum.

Totalrenoveringen blev påbegyndt i januar 2021 og afsluttet i 2022. Opgaven blev udført i samarbejde med Albjerg & Buchardt Arkitekter samt Eduard Troelsgård Rådgivende Ingeniører A/S.

I forbindelse med årets aktiviteter er blandt mange andre udført eller igangsat følgende entrepriser:

### DALHUSENE, VANLØSE ALLÉ 14-16, VANLØSE

For Juristernes og Økonomernes Pensionskasse har EK udført 36 nye tagboliger. Tidligere loftsrum på 12 boligblokke er omdannet til 36 tagboliger. Derudover er kælderetage renoveret, og der er udført sprinkling i alle trappeopgange. Arbejdet blev påbegyndt maj 2019 og afsluttet i efteråret 2022.

### KAMPSPORTENS HUS, LYGTEN 1, KBH. NV

Se projektbeskrivelse på side 2.

### TJØRNEPARKEN, RÅDMAND BILLES VEJ 2, RØDOVRE

For Lejerbo udfører EK totalrenovering af i alt 198 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 har EK udført to nye bygninger til ind- og udskolingen på Holmegårdsskolen, der dermed er udvidet fra 2 til 3 spor. Store dele af den eksisterende skolebygning er renoveret og ombygget. Ombygningsarbejderne har primært bestået af omdisponeringer af rum i stueetagen, herunder etablering af nye toiletter og nyt SFO-køkken. På alle etager er udført mindre ombygninger i vægge samt en helhedsrenovering af indvendige overflader. Skolen har været i drift i byggeperioden og er udført i to etaper. Arbejdet blev afsluttet i sommeren 2022.

## **MØLLEPARKEN 1-127, JÆGERSPRIS**

For Boligforeningen Mølleparken er udført helhedsplan i hovedentreprise omhandlende renovering af 127 boliger og fælleshus, sammenlægning af 3 boliger til 2 samt terrænregulering for øget tilgængelighed. Endvidere er der udført udskiftning og efterisolering af facader og tag. Entreprisen blev afsluttet i efteråret 2022.

## **BORNHOLMS ALLÉ, TAASTRUP**

Se projektbeskrivelse på side 26.

## **SALTVÆRKSHUSE, VINTERGÆKVEJ 2-32, TÅRNBY**

For Tårnby Boligselskab udfører EK nye tagboliger og renovering af 3 boligblokke. Renoveringsarbejdet er omfattende med nye overflader, køkkener og badeværelser. De nye tagboliger udføres med trækassette-løsning. Arbejdet udføres i 3 etaper. Etape 3 afleveres i efteråret 2023.

## **TÅRNBY GYMNASIUM, TEJN ALLÉ 5, TÅRNBY**

For Tårnby Gymnasium har EK udført en gennemgribende renovering af hovedbygningens tag. Tagrummet er saneret for asbest, og der er udlagt ny isolering og dampspærre. Der er udført nyt fast undertag, og nye tagsten er udlagt. Entreprisen er udført i hovedentreprise.

## **SMØRUM GÅRDHUSE, IRISHAVEN 2-274, SMØRUM**

EK er påbegyndt helhedsplan for Smørum Gårdhuse, der består af 137 boliger opført i 1974-1976. Helhedsplanen omfatter bl.a. indvendig renovering herunder nye køkkener, badeværelser og gulve. Arbejderne er opstartet ultimo 2022 og forventes afsluttet medio 2025.



### **EGESKOVEN AFD. 37, GLOSTRUP**

For Glostrup Boligselskab afd. 37 udfører EK renovering af bebyggelsen Egeskoven herunder udskiftning af tagbelægning samt istandsættelse og efterisolering af kviste m.v. Entreprisen forventes afsluttet efteråret 2023.

### **NIELS STEENSENS VEJ 1A, GENTOFTE**

For Postfunktionærernes Andelsboligforening v/FA09 har EK opført 52 ungdomsboliger i en 6 etagers bygning - i alt 1.900 m<sup>2</sup> med tilhørende fællesfaciliteter. Kollegiebyggeriet har fået navnet Kornerup Kollegiet. Kollegiet blev afleveret ultimo 2022.

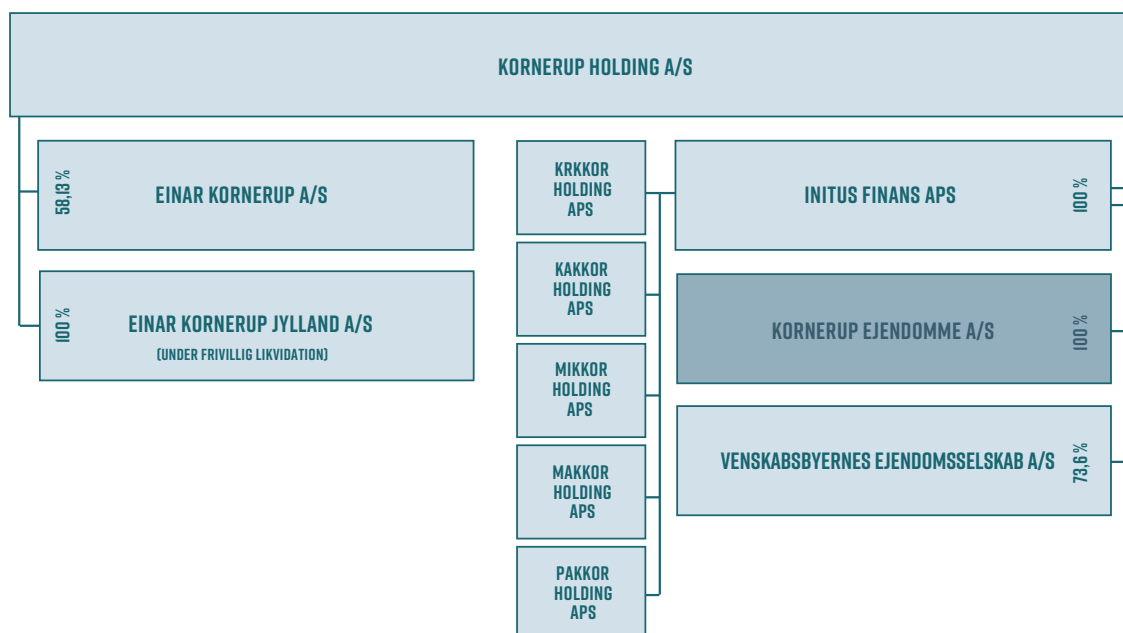
### **NIELS STEENSENS VEJ 1B-D, GENTOFTE**

EK har med Kornerup Ejendomme A/S som bygherre opført 48 familieboliger som modulbyggeri i lette konstruktioner. De tre længeblokke er hver bundet sammen af et glasinddækket trapperum. Der er udført svalegangskonstruktion på længehusenes nordside og kælder under én af bygningerne. Der er etableret niveaufri adgang fra P-pladser ud for hver boligblok til trappe og elevatortårne via ramper fra terræn, hvor elevatorer giver niveaufri adgang til samtlige boliger. Boligerne blev afleveret i sommeren 2022.



# STRUKTUR OG NØGLETAL

## KORNERUP EJENDOMME A/S



BELØB I MID. KR.	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Omsætning	<b>63,8</b>	67,3	63,2	60,0	56,5
Egenkapital pr. 30/9	<b>451,7</b>	416,5	337,4	308,7	321,0
Medarbejdere pr. 30/9	<b>14</b>	14	14	14	14
Resultat før skat	<b>28,5</b>	101,2	39,2	36,6	34,3
Resultat efter skat	<b>22,2</b>	78,9	30,6	28,5	26,8
Samlede aktiver	<b>1.324,2</b>	1.160,8	1.037,3	944,5	840,7
Soliditetsgrad	<b>34,1</b>	35,9	32,5	32,7	38,2
Egenkapitalforrentning	<b>5,3</b>	20,9	9,5	9,1	8,9

**452**

EGENKAPITAL I MID. KR.



**34,1**

SOLIDITETSGRAD



**5,3**

EGENKAPITALFORRENTNING



# RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

## KORNERUP EJENDOMME A/S

RESULTATOPGØRELSE	2021/22 (1000 kr.)	2020/21 (1000 kr.)
<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>63.865</b>	<b>67.268</b>
Andre driftsindtægter	380	0
Eksterne omkostninger	-20.503	-18.437
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>43.742</b>	<b>48.831</b>
Personaleomkostninger	-7.951	-6.495
Af- og nedskrivninger	0	-101
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.v.	852	67.340
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>36.643</b>	<b>109.575</b>
Andre finansielle indtægter	1.189	582
Andre finansielle omkostninger	-9.297	-8.988
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>28.535</b>	<b>101.169</b>
Skat af årets resultat	-6.279	-22.261
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>22.256</b>	<b>78.908</b>
<b>BALANCE</b>		
<b>AKTIVER</b>		
Investeringsejendomme	1.096.856	897.436
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbetaling	0	135.732
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.096.856</b>	<b>1.033.168</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.096.856</b>	<b>1.033.168</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	330	156
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber	151.705	109.542
Afledte finansielle instrumenter	13.998	0
Andre tilgodehavender	58.492	12.751
Periodeafgrænsningsposter	2.311	2.505
<b>Tilgodehavender</b>	<b>226.836</b>	<b>124.954</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	50	50
<b>Værdipapirer</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>508</b>	<b>2.586</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>227.394</b>	<b>127.590</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.324.250</b>	<b>1.160.758</b>



## BALANCE

	2021/22 (1000 kr.)	2020/21 (1000 kr.)
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	10.000	10.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring	48.182	10.173
Overført overskud	383.540	371.285
Forslag til udbytte	10.000	25.000
	<b>451.722</b>	<b>416.458</b>
<b>EGENKAPITAL</b>		
Hensættelse til udskudt skat	50.539	48.176
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>50.539</b>	<b>48.176</b>
Gæld til realkreditinstitutter m.v.	640.108	573.472
Deposita	17.308	17.955
Afledte finansielle instrumenter	0	34.730
Anden gæld	0	1.027
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>657.416</b>	<b>627.184</b>
Gæld til realkreditinstitutter m.v.	8.670	8.185
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.618	2.269
Gæld til tilknyttede virksomheder	111.318	27.695
Selskabsskat	14.636	9.199
Anden gæld	5.197	6.531
Periodeafgrænsningsposter	19.134	15.061
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>164.573</b>	<b>68.940</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>821.989</b>	<b>696.124</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.324.250</b>	<b>1.160.758</b>

## ÅRSRAPPORT

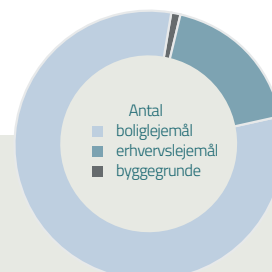
Regnskabssammendraget, der omfatter resultatopgørelse og balance for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022, er godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2023. Se fuld årsrapport på [www.einarkorerup.dk/regnskab](http://www.einarkorerup.dk/regnskab).



Korerup Ejendomme A/S ejer og administrerer i alt 249 ejerlejligheder og 255 lejemål.



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



# KORNERUP EJENDOMME A/S



Kornerup Ejendomme A/S (KEAS) administrerer og vedligeholder selskabets egne ejendomme samt eksterne ejendomme og lejemål.

I administrationen indgår samtlige administrative opgaver som opkrævninger, varslinger, forsikringssager og kontakt til lejere m.m.

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

Ejendommene gennemgås løbende af en bygningskyndig i samarbejde med ejendomsfunktionærer/ejerne for at sikre ejendommernes vedligeholdelsesmæssige stand.

KEAS beskæftiger 14 medarbejdere fordelt på tekniske og administrative medarbejdere og er medlem af EjendomDanmark.

KEAS har gennem de senere år erhvervet en række ejendomme til nybyggeri af boliglejemål senest Niels Steensens Vej 1B-D i Gentofte. Udlejningen af 48 lejemål er netop afsluttet.

I 2022 er en større ombygning af selskabets ejendomme på Hvidovrevej 59 samt dele af Fiolstræde 17 påbegyndt med henblik på genudlejning til erhverv. Opgaverne udføres med EK som entreprenør.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

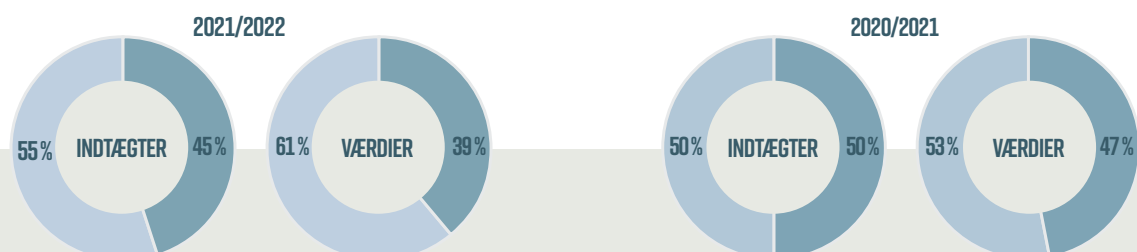




	Værdiansættelse pr. 1/10 2021	Årets til-/afgang	Værdiregulering m.v. 30/9 2022	Værdiansættelse pr. 30/9 2022	Ejendoms-vurdering 30/9 2022
Boliglejemål	478.139	200.304	-8.257	670.186	317.227
Erhvervslejemål	405.611	-1.737	9.110	412.984	320.234
Byggegrunde	13.686	0	0	13.686	14.251
	897.436	198.567	853	1.096.856	651.712

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

■ BOLIGLEJE  
■ ERHVERVSLEJE



# EJENDOMME

## KORNERUP EJENDOMME A/S

### EJERLEJLIGHEDER - 249 LEJLIGHEDER

2021/22

78d, e og f, Vallensbæk, Albertslundvej 83-127	10
5ai, h og ø, Ll. Værløse, Ryetvej 39-51	5
403 og 404, Sct. Annæ Vester, Kronprinsessegade 44-46	9
234, Klædebo, Nørregade 28/Fiolstræde 17	24
273 m.fl., Rosenborg, Pilestræde 53-63	11
70A, Roskilde Købstads bygrunde, Havnevej 18-36	10
8u, Rødovre, Roskildevej 382-388	11
1q, Kastrup By, Søvang Allé 1-5	6
3aa, Ordrup, Frisersvej 1	4
3bz, 3cf og 3 pk, Ordrup, Brannersvej 2-6	21
52, Vester Kvarter, Vestergade 27	16
2p, Ordrup, Trunnevangen 4	14
2be m.fl., Espergærde By, Mørdrupvej 15-19	52
7as, Niels Steensens Vej 1B-D, Vangede m.fl.	53
Øvrige ejerlejligheder	3

Ovenstående omfatter også kælderrum og garager.

### UDLEJNINGSEJENDOMME - 255 LEJEMÅL

2021/22

56, Nørre kv., Studiestræde 5-9	22
58, Nørre kv., Studiestræde 11	6
93, Nørre kv., Studiestræde 14	14
1923, Valby, Lauravej 14	54
2079, Valby, Gadekærvej 17-29	65
3z, Hvidovre, Hvidovrevej 59	2
3hf, Hvidovre, Hvidovrevej 61	40
3441, Vanløse, Ålekistevej 47 m.v.	13
2bf, Herlev, Smedeholm 15-17	6
11ad, Paul Bergsøes Vej 17-35	26
1 h, Glostrup, Hovedvejen 110-112	7

### VENSKABSBYERNES EJENDOMSELSKAB A/S 35 EJERLEJLIGHEDER

2021/22

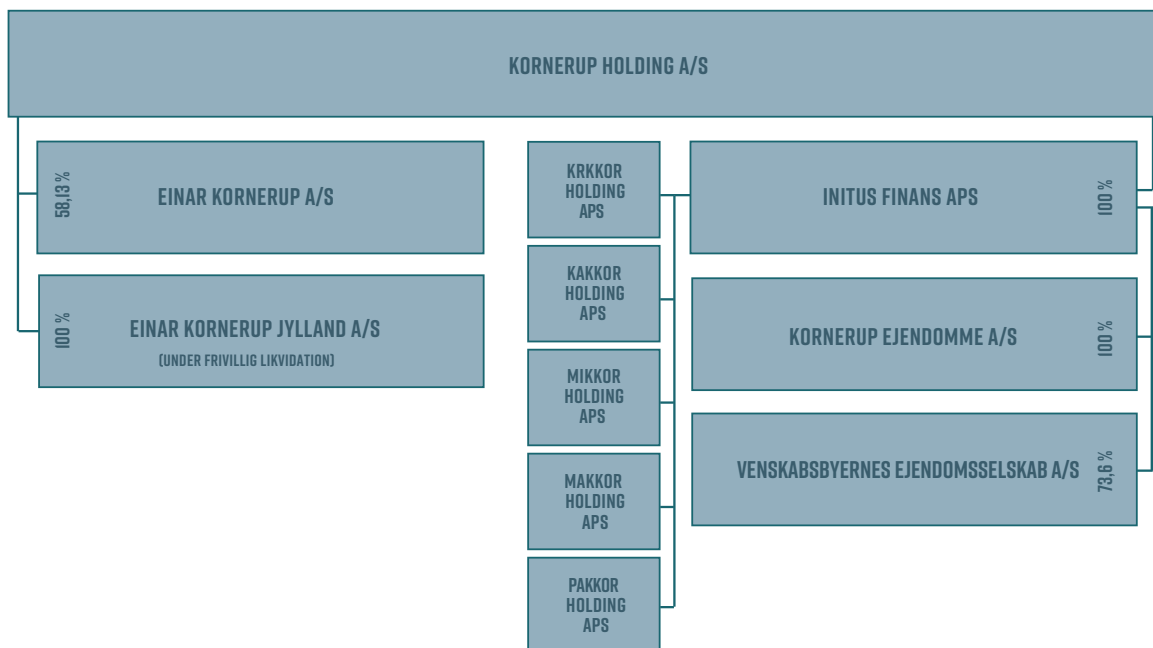
33bl, Frederiksberg (Bærumhus)	11
41ex, Frederiksberg (Upsalahus)	14
1b, Frederiksberg (Havnefjord)	1
29bl, Frederiksberg (Tavastehus)	9

## NIELS STEENSENS VEJ 1B-D, GENTOFTE

Einar Kornerup A/S har opført 48 familieboliger fordelt på 3 blokke for Kornerup Ejendomme A/S.

# STRUKTUR OG NØGLETAL

## KORNERUP -KONCERNEN



BELØB I MID. KR.	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Omsætning	<b>755</b>	741	739	668	233
Egenkapital pr. 30/9	<b>559</b>	542	431	407	410
Resultat før skat	<b>14</b>	150	76	56	9
Resultat efter skat	<b>11</b>	118	58	43	6
Samlede aktiver	<b>1.808</b>	1.743	1.543	1.433	1.348
Soliditetsgrad inkl. minoritetsinteresser	<b>30,9</b>	31,1	27,9	28,4	30,4
Egenkapitalforrentning	<b>2,0</b>	24,2	13,8	10,5	1,5

**1.808**

SAMLEDE AKTIVER I MID. KR.



**559**

EGENKAPITAL I MID. KR.



**2,0**

EGENKAPITALFORRENTNING



# RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

## KORNERUP -KONCERNEN

<b>RESULTATOPGØRELSE</b>	<b>2021/22</b> (1000 kr.)	2020/21 (1000 kr.)
<b>NETTOOMSÆTNING</b>	<b>755.772</b>	<b>741.398</b>
Produktionsomkostninger	-615.289	-582.619
Andre driftsindtægter	522	75
Eksterne omkostninger	-28.289	-27.519
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>112.716</b>	<b>131.335</b>
Personaleomkostninger	-65.015	-60.606
Af- og nedskrivninger	-2.476	-2.547
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	12.897	69.540
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>58.122</b>	<b>137.722</b>
Andre finansielle indtægter	8.021	23.768
Andre finansielle omkostninger	-52.280	-11.805
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>13.863</b>	<b>149.685</b>
Skat af årets resultat	-3.189	-31.556
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>10.674</b>	<b>118.129</b>
<b>BALANCE</b>		
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	543	553
Produktionsanlæg og maskiner	4.647	5.196
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	843	1.168
Indretning af lejede lokaler	304	345
Investeringsejendomme	1.139.193	943.144
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbetaling	0	132.134
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.145.530</b>	<b>1.082.540</b>
Andre værdipapirer	70	70
Lejededpositum og andre tilgodehavender	1.095	1.120
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>1.165</b>	<b>1.190</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.146.695</b>	<b>1.083.730</b>
Råvarer og hjælpematerialer	986	803
<b>Varebeholdninger</b>	<b>986</b>	<b>803</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	153.612	149.189
Igangværende arbejder for fremmed regning	14.742	36.526
Afledte finansielle instrumenter	13.998	0
Andre tilgodehavender	101.957	62.718
Periodeafgrænsningsposter	3.164	5.461
<b>Tilgodehavender</b>	<b>291.532</b>	<b>253.894</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	349.811	387.629
<b>Værdipapirer</b>	<b>349.811</b>	<b>387.629</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>19.395</b>	<b>16.916</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>661.724</b>	<b>659.242</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.808.419</b>	<b>1.742.972</b>



<b>BALANCE</b>	<b>2021/22</b> (1000 kr.)	2020/21 (1000 kr.)
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	20.000	20.000
Dagværdireserve for regnskabsmæssig sikring	481	101
Overført resultat	202.361	227.603
Minoritetsinteresser	336.404	294.164
	<b>559.246</b>	<b>541.868</b>
<b>EGENKAPITAL</b>		
Hensættelse til udskudt skat	66.397	59.272
Andre hensatte forpligtelser	28.331	27.235
	<b>94.728</b>	<b>86.507</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	640.109	573.472
Deposita	17.555	18.074
Afledte finansielle instrumenter	0	34.730
Anden gæld	0	1.178
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>657.664</b>	<b>627.454</b>
Obligationslån	8.670	8.185
Gæld til pengeinstitutter	213.265	176.422
Igangværende arbejder for fremmed regning	94.010	78.132
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.256	115.492
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	26.669	31.856
Selskabsskat	0	7.146
Anden gæld	56.774	54.847
Periodeafgrænsningsposter	19.137	15.063
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>496.781</b>	<b>487.143</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.154.445</b>	<b>1.114.597</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.808.419</b>	<b>1.742.972</b>

#### ÅRSRAPPORT

Regnskabs sammendraget, der omfatter resultatopgørelse og balance for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022, er godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2023. Se fuld årsrapport på [www.einarkornerup.dk/regnskab](http://www.einarkornerup.dk/regnskab).



## SOCIALT ANSVAR

Kornerup-koncernen (efterfølgende benævnt koncernen) arbejder målrettet inden for en bæredygtig udvikling i bygge- og ejendomsbranchen.

Koncernen er bevidst om brugen af værktøjer inden for bæredygtighed og de dokumentationskrav, som følger i relation til de tiltag, der iværksættes. Det forpligter i forhold til at udvikle målsætninger for samtlige forretningsenheder, der kan omsættes til handlingsplaner, der ikke blot bliver ved intensionen, men også skaber reel værdi i et bæredygtigt perspektiv.

Koncernens sigte udspringer af bevidstheden om, at byggebranchen står for en væsentlig udledning af CO<sub>2</sub>, samt at branchen er ansvarlig for en betydelig del af verdens stigende ressourceforbrug.

Koncernen har med udgangspunkt i FN's verdensmål udarbejdet en strategi og tilhørende handlingsplaner, der skal sikre, at forventede krav overholdes, og iværksatte tiltag efterleves.

Koncernen har igangsat tiltag grupperet i tre indsatsområder:

- Miljømæssig bæredygtighed
- Social bæredygtighed
- Forretningsetik.

### MILJØMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

Koncernen har ambitioner om at bidrage til implementering og udvikling af nye og miljøvenlige tiltag for bygge- og anlægsprojekter samt ejendomsdrift - f.eks. fra brug af certificeret træ til aflevering af byggeri i høj kvalitet og med lang levetid.

Koncernen har etableret en intern materialedatabase, som indbefatter produkter, materialer og øvrigt, der kan inspirere til løsninger omkring nedsættelse af CO<sub>2</sub>-udledning og efterlevelse af krav til LCA-beregninger samt CO<sub>2</sub>-grænseværdier i Bygningsreglementet.





## TILTAG OG PRAKSIS:

### ■ AFFALDSSORTERING MED OPGØRELSE OVER GENANVENDELSE

Affaldsnøgletal fra koncernen indrapporteres og anvendes til at udregne genanvendelsesprocent. Koncernen har ikke tidligere indsamlet disse data, hvorfor tiltaget tager afsæt i 2023.

Ved opstart af entrepriser indgås der aftale med leverandøren om en returordning for spild og restmateriale. Yderligere indgås der aftaler med leverandøren om reduktion af emballagemængder og indsamling til genbrug.

### ■ REGISTRERING OG REDUCERING AF RESSOURCEFORBRUG

Koncernen har i 2022 udelukkende anvendt strøm fra dansk sol- og vindenergi. Initiativet fortsættes og suppleres af energibesparende tiltag.

Løbende kontrol af energi- og vandforbrug skal bidrage til en plan for forbedringer og optimering.

På entrepriser inddrages alle parter for at skabe fælles ansvar for det samlede ressourceforbrug.

### ■ MINDSKE EMISSIONSUDLEDNING

Maskiner og værktøj på fossile brændstoffer mindskes, og eldrevet materiel skal om muligt benyttes fremadrettet.

### ■ MINIMERE ANTALLET AF KEMIKALIER

Der tages afsæt i substitutionsprincippet, og der udvælges materialer og produkter med miljømærkning eller deklareret, så udledning og påvirkning fra farlige stoffer minimeres.



## SOCIAL BÆREDYGTIGHED

Koncernens selskaber har en mangeårig tradition for at fastholde medarbejdere igennem et helt arbejdsliv og iværksætter løbende initiativer, der understøtter et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø.

Koncernen har ambitioner om at rekruttere unge mennesker til byggebranchen. For at skabe et bredere kendskab til byggebranchens udvikling og muligheder opfordres bygherrer i samarbejde med EK til at afholde arrangementer med "åbent hus" og guidet tur på byggepladser, hvor bl.a. det gode håndværk fremvises.

Derudover iværksættes der i 2023 en række tiltag på koncernens entrepriser med opfordring til at ansætte ufaglært arbejdskraft for at løfte det sociale ansvar. Arbejdsopgaverne vil blive tilpasset den enkeltes kompetenceniveau og kan omfatte byggepladsarbejde, rengøring m.v.

## TILTAG OG PRAKSIS:

### ■ LÆRLINGE - ET ATTRAKTIVT UDDANNELSESSTED

Lærlinge bliver fra ansættelse og igennem deres uddannelse involveret i indsatsen for at forebygge ulykker og nedslidning og vejledes i, hvordan de kan bidrage til et godt arbejdsmiljø.

Der afholdes årlige MUS-samtaler for lærlinge. Samtalerne sætter fokus på trivsel, arbejdsmiljø, faglig udvikling og uddannelsesmål.

Koncernens lærlingeudvalg har med forankring i øverste ledelse indført halvårslige lærlingemøder med et fagligt og socialt sigte.

### ■ DIVERSITET - MANGFOLDIGHED OG LIGESTILLING

Koncernen arbejder for at fastholde en inkluderende kultur, hvor alle - uanset køn, religion og etnicitet - får et langvarigt arbejdsliv præget af respekt og lydhørhed.

Kulturen tager sit afsæt i koncernens politikker for ligestilling og kønsmæssig sammensætning, som bidrager til, at koncernens talentmasse kommer i spil til samtlige ledelsesniveauer.

### ■ KOMPETENCEUDVIKLING - UDDANNELSE OG VIDENDELING

Internt i koncernen afholdes temamøder om f.eks. CLT-byggeri, entrepriseret og brandkrav. Hertil afholdes fagkurser, undervisning i it-programmer og kurser i projekt- og økonomistyring.



# KORNERUP-KONCERNENS STRATEGI FOR BÆREDYGTIGHED



I Kornerup-koncernen sætter vi fokus på de bæredygtige agendaer og arbejder målrettet for at bidrage til udviklingen som entreprenør- og ejendomsselskab.

Med bevidsthed om vores ansvar har vi udviklet en samlet strategi som led i koncernens ambitioner indenfor miljø, social bæredygtighed og forretningsetik.

Vi har taget udgangspunkt i FN's verdensmål og omsat strategi til konkrete målsætninger og handlingsplaner, der skal sikre en bæredygtig og samfundsbevidst udvikling på tværs af koncernen.



## MILJØMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

Koncernen har ambitioner om at bidrage til implementering og udvikling af nye og miljøvenlige tiltag for bygge- og anlægsprojekter samt ejendomsdrift.

- o Affaldssortering med opgørelse over genanvendelse
- o Registrering og reducere af ressourceforbrug
- o Mindske emissionsudledning
- o Minimere antallet af kemikalier og efterleve substitutionsprincippet.

## SOCIAL BÆREDYGTIGHED

Koncernens selskaber har tradition for at fastholde medarbejdere igennem et helt arbejdsliv. Koncernen sætter en ære i at skabe et arbejdsliv i balance for vores medarbejdere og iværksætter initiativer, der understøtter et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø.

- o Læringer – et attraktivt uddannelsessted
- o Diversitet – mangfoldighed og ligestilling
- o Kompetenceudvikling – uddannelse og vidensdeling.

## FORRETNINGSETIK

Koncernen stiller krav om økonomisk gennemsigthed, og vores medarbejdere bliver ved ansættelse vejledt bl.a. indenfor konkurrenceret.

- o Nultolerance overfor korrupsion og bestikkelse
- o Juridisk bindende krav til samarbejdspartnere bl.a. gennem koncernens "Einar Kornerup A/S – Betingelser for underentreprenører og leverandører" (EKB) og "Einar Kornerup A/S – Betingelser for rådgivere" (EKBR)
- o Hindre økonomiske handlinger for egen vinding
- o Whistleblowerordning indføres i 2023.

Nyansatte byggeledere gennemfører et flerårigt uddannelsesforløb med afsæt i en intern uddannelsesplan.

Der er stort fokus på sidemandsoplæring fra erfarne projektchefer og entreprenører, og uanset anciennitet tilbydes eksterne kurser indenfor relevante emner, der kan løfte den ansattes faglige udvikling.

## FORRETNINGSETIK

Koncernen stiller krav om økonomisk gennemsigthed, og medarbejdere bliver ved ansættelse vejledt bl.a. indenfor konkurrenceret.

Koncernen er bevidst om den indvirkning, som byggebranchens handlinger eller mangel på samme kan medføre for mennesker og miljø. Værdikæderne kan være komplekse og give udfordringer i forhold til at sikre ansvarlig produktion i alle led.

Omfanget af produkter, hvortil koncernen stiller skærpede dokumentationskrav i forhold til produktionskæden, øges fra 2023.

#### TILTAG OG PRAKSIS:

- **MULTOLERANCE OVERFOR KORRUPTION OG BESTIKKELSE I KONCERNENS SELSKABER**
- **JURIDISK BINDEDE KRAV TIL SAMARBEJDSPARTNERE BL.A. Gennem koncernens betingelser for underentreprenører og leverandører (EKB) og betingelser for rådgivere (EKBR)**

I koncernens betingelser er underentreprenører forpligtet til dokumentere, at håndværkere er dækket af eller følger relevante danske forbunds overenskomster, samt at disse overenskomster overholdes i praksis.

Hertil kræves dokumentation for, at alle ansatte beskæftiget i Danmark har arbejdstilladelse og ansættelsesforhold, som er gældende for den aktuelle lokalitet iht. ILO-konvention nr. 94 - ligesom der er krav til øvrige ILO-konventioner samt overholdelse af lærlingeklausul.

- **HINDRE ØKONOMISKE HANDLINGER FOR EGEN VINDING**  
Koncernens ledelse har fra tilbudsfasen indgående kendskab til de enkelte entreprisers økonomi. Minimum ved hvert kvartal evaluerer ledelsen og den projektansvarlige den enkelte entrepris økonomiske forløb, hvormed ledelsen får en omfattende redegørelse og fuld gennemsigtighed.
- **WHISTLEBLOWERORDNING INDFORES I 2023.**

Den bæredygtige udvikling stiller krav om et højt ambitionsniveau, og gennem de tre indsatsområder miljø, social bæredygtighed og forretningsetik vil koncernen skabe en bred indsats, en fokuseret retning og en fælles forståelse for den bæredygtige udvikling blandt koncernens interessenter.



#### BORNHOLMS ALLÉ, HØJE TAASTRUP

På to byggefelter i Taastrup har EK opført to boligbebyggelser i hovedentreprise for PFA. Der er opført i alt 157 boliger og ca. 580 m<sup>2</sup> erhverv. Begge byggerier er udført med bærende konstruktioner i beton og skalmur.

Boligerne i de to karreer er opført som moderne, driftsoptimerede og miljøvenlige boliger i størrelsen 60-107 m<sup>2</sup> efter bæredygtighedscertificering DGNB-Guld.

Begge bebyggelser er opført som lukkede karreer med adgang til opgange fra gaden. Til begge bebyggelser er etableret P-kælder.

Projektet er udarbejdet med fokus på klimatilpasning så regnvand forsinkes på tagflader og i forhaver, inden det afledes til det offentlige system.

Arbejderne blev igangsat november 2020 og afleveret ultimo 2022.





EINAR KORNERUP A/S  
PAUL BERGSØES VEJ 18  
2600 GLOSTRUP  
TELEFON 4326 5611  
EK@EINARKORNERUP.DK

KORNERUP EJENDOMME A/S  
PAUL BERGSØES VEJ 18  
2600 GLOSTRUP  
TELEFON 4326 5641  
KEAS@EINARKORNERUP.DK

KORNERUP HOLDING A/S  
PAUL BERGSØES VEJ 18  
2600 GLOSTRUP  
TELEFON 4326 5611  
KH@EINARKORNERUP.DK



[WWW.EINARKORNERUP.DK](http://WWW.EINARKORNERUP.DK)