



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KORNERUP EJENDOMME A/S**  
**PAUL BERGSØES VEJ 18, 2600 GLOSTRUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. januar 2022

---

Niels Kornerup

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-15
Anvendt regnskabspraksis.....	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kornerup Ejendomme A/S Paul Bergsøes Vej 18 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 21 93 65 10 Stiftet: 25. marts 1976 Hjemsted: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
<b>Bestyrelse</b>	Jens Kornerup Niels Kornerup Peter Kornerup Kristian Kornerup Mikkel Kornerup
<b>Direktion</b>	Jens Kornerup Hans Christensen Lars Byrgesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K  Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 25. januar 2022.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Kornerup Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 25. januar 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jens Kornerup

\_\_\_\_\_  
Hans Christensen

\_\_\_\_\_  
Lars Byrgesen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Jens Kornerup

\_\_\_\_\_  
Niels Kornerup

\_\_\_\_\_  
Peter Kornerup

\_\_\_\_\_  
Kristian Kornerup

\_\_\_\_\_  
Mikkel Kornerup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Kornerup Ejendomme A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Kornerup Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne16537

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt udvikling heraf. Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og boligejendomme.

### Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

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.

### Usædvanlige forhold

Der er ikke væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der kan påvirke indregning og måling.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdier er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdier tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses som tilfredsstillende. Der er i regnskabsåret solgt to lejligheder og én garage hvilket er det samme som sidste regnskabsår.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Finansielle risici

Der er ingen særlige risici, udover de for branchen normalt forekommende.

### Forventninger til fremtiden

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>67.267.813</b>	<b>63.169</b>
Eksterne omkostninger.....		-18.437.102	-18.455
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>48.830.711</b>	<b>44.714</b>
Personaleomkostninger.....	1	-6.494.750	-6.428
Af- og nedskrivninger.....		-100.800	-202
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.....		67.340.192	9.636
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>109.575.353</b>	<b>47.720</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	582.250	495
Andre finansielle omkostninger.....	3	-8.987.693	-8.968
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>101.169.910</b>	<b>39.247</b>
Skat af årets resultat.....	4	-22.261.751	-8.639
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>78.908.159</b>	<b>30.608</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		25.000.000	10.000
Overført resultat.....		53.908.159	20.608
<b>I ALT</b> .....		<b>78.908.159</b>	<b>30.608</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Tekniske anlæg og maskiner.....		0	101
Investeringsjendomme.....		897.435.600	826.436
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		135.732.136	55.750
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>1.033.167.736</b>	<b>882.287</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.033.167.736</b>	<b>882.287</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		155.963	940
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		109.541.896	96.399
Andre tilgodehavender.....		12.750.123	11.086
Periodeafgrænsningsposter.....		2.504.655	1.400
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>124.952.637</b>	<b>109.825</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		50.000	50
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>50.000</b>	<b>50</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.586.852</b>	<b>45.140</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>127.589.489</b>	<b>155.015</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.160.757.225</b>	<b>1.037.302</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		10.000.000	10.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		10.173.925	5.560
Overført overskud.....		371.283.828	311.816
Forslag til udbytte.....		25.000.000	10.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>416.457.753</b>	<b>337.376</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		48.176.442	32.244
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>48.176.442</b>	<b>32.244</b>
Gæld til realkreditinstitutter mv.....		573.472.203	533.879
Værdi af sikringsinstrumenter.....		34.729.749	47.773
Deposita.....		17.955.410	17.607
Anden gæld.....		1.027.495	1.141
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>627.184.857</b>	<b>600.400</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.185.257	6.404
Gæld til pengeinstitutter.....		0	50
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.269.003	1.063
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		27.695.162	29.673
Selskabsskat.....		9.198.897	7.796
Anden gæld.....		6.530.925	7.733
Periodeafgrænsningsposter.....		15.058.929	14.563
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>68.938.173</b>	<b>67.282</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>696.123.030</b>	<b>667.682</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.160.757.225</b>	<b>1.037.302</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Afledte finansielle instrumenter	10		
Koncernregnskab	11		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	10.000.000	0	317.375.669	10.000.000	337.375.669
Forslag til resultatdisponering.....			53.908.159	25.000.000	78.908.159
<b>Transaktioner med ejere</b>					
Ordinært udbytte.....				-10.000.000	-10.000.000
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....		13.043.494			13.043.494
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-2.869.569			-2.869.569
<b>Egenkapital 30. september 2021.....</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.173.925</b>	<b>371.283.828</b>	<b>25.000.000</b>	<b>416.457.753</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	12	11	
Løn og gager.....	6.330.434	6.201	
Pensioner.....	97.360	74	
Andre personaleomkostninger.....	66.956	153	
	<b>6.494.750</b>	<b>6.428</b>	
Vederlag til direktion.....	1.084.230	1.165	
Vederlag til bestyrelse.....	26.000	26.000	
	<b>1.110.230</b>	<b>27.165</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	527.396	444	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	54.854	51	
	<b>582.250</b>	<b>495</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	87	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	8.987.693	8.881	
	<b>8.987.693</b>	<b>8.968</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.329.328	6.228	
Regulering af udskudt skat.....	15.932.423	2.411	
	<b>22.261.751</b>	<b>8.639</b>	

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

5

	Tekniske anlæg og maskiner	Investerings- ejendomme	Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. oktober 2020.....	1.086.700	735.719.845	55.750.000
Tilgang.....	0	5.768.420	79.982.136
Afgang.....	0	-628.958	0
<b>Kostpris 30. september 2021.....</b>	<b>1.086.700</b>	<b>740.859.307</b>	<b>135.732.136</b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....	985.900	0	
Årets afskrivninger .....	100.800	0	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021....</b>	<b>1.086.700</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020.....	0	90.715.755	0
Årets værdireguleringer.....	0	67.340.192	0
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-1.479.654	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....</b>	<b>0</b>	<b>156.576.293</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.</b>	<b>0</b>	<b>897.435.600</b>	<b>135.732.136</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boliglejemål	Erhvervslejemål	Byggegrunde
Dagsværdi 30. september 2021.....	478.139	405.611	13.685.600
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	28.392	38.948	0

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

**Dagsværdi for boligejendomme**

Boligejendommene består af 316 lejemål i Storkøbenhavn, Roskilde, Espergærde og Værløse. Ejendommene er opført for egen regning eller købt i perioden fra 1959-2021. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,5 - 6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5 - 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i København. For ejendomme med omkostningsbestemt husleje, der forventes solgt ved næste fraflytning, anvendes en afkastprocent i den lave ende af intervallet.

**Dagsværdi for erhvervsjendomme**

Erhvervsjendommene består af 48 erhvervslejemål i Storkøbenhavn. Ejendommene er opført for egen regning eller købt i perioden fra 1960-2010. Erhvervsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,4 - 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,4 - 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Storkøbenhavn.

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter mv.....	581.657.460	8.185.257	502.571.832	540.284.396
Værdi af sikringsinstrumenter.....	34.729.749	0	0	47.773.243
Deposita.....	17.955.410	0	17.955.410	17.605.998
Anden gæld.....	1.139.495	112.000	579.495	1.253.495
	<b>635.482.114</b>	<b>8.297.257</b>	<b>521.106.737</b>	<b>606.917.132</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.**

7

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter samt for fællesregistrering af moms. Vedrørende merværdiafgift bemærkes, at selskabet er fællesregistreret med Initus Finans ApS. Solidarisk hæftelse for merværdiafgift der på statusdagen udgør 1.026 tkr.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kornerup Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

12 af selskabets ejendomme er helt eller delvist momsregistreret. Der påhviler disse ejendomme en momsreguleringsforpligtelse.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebrev med oprindelig værdi på i alt 662.271 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Til sikkerhed for anden langfristet gæld er der stillet sikkerhed på i alt 2.751 tkr. i en af selskabets ejendomme.

Der er udstedt ejerpantebrev på 16.641 tkr. samt pantstiftende byrder på samlet 529 tkr.

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger, garantistillelser eller påtaget sig forpligtelser i øvrigt, ud over hvad der fremgår af årsrapporten.

**Nærtstående parter**

9

Kornerup Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

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

**Bestemmende indflydelse**

Initus Finans ApS, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, der er hovedaktionær.

Kornerup Holding A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, der er ultimativt moderselskab.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Kornerup Ejendomme A/S har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

**Afledte finansielle instrumenter**

10

Selskabet har indgået renteswapaftaler til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswapaftalerne er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelser og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapaftalerne har en restgæld på 198.002 tkr. På balancedagen er dagsværdien negativ med 34.730 tkr.

**Koncernregnskab**

11

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kornerup Holding A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nr. 39 74 13 50.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kornerup Ejendomme A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Fusion

Ved lodret fusion indregnes de fusionerede virksomheder i årsregnskabet baseret på koncernens værdier således som de ville indgå i modervirksomhedens koncernregnskab. Sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og dermed med tilpasning af sammenligningstal.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. I nettoomsætningen indgår ligeledes avance ved salg af ejendomme.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Tekniske anlæg og maskiner måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	3-10 år	0 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.