



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 HOLDING APS
PAUL BERGSØES VEJ 18, 2600 GLOSTRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. januar 2024

Niels Kornerup

CVR-NR. 35 41 06 86

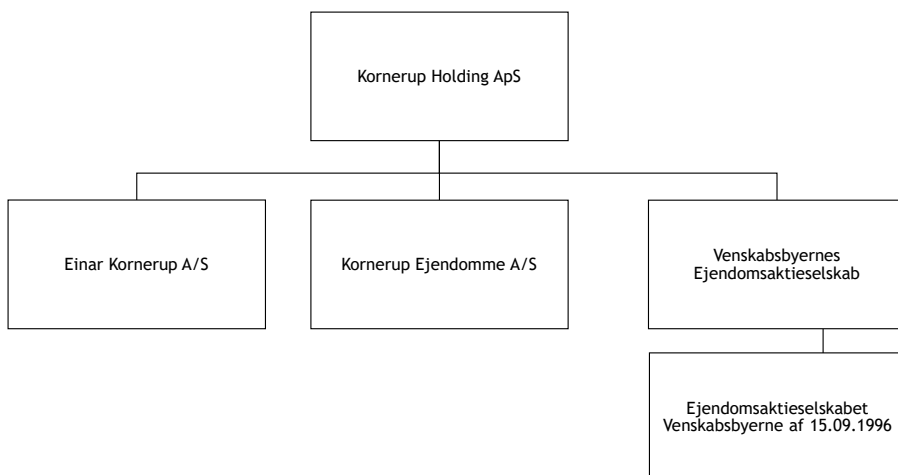
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Koncernoversigt	4
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6-7
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen	8
Ledelsesberetning	9-12
Koncern- og årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Egenkapitalopgørelse	16-17
Pengestrømsopgørelse	18
Noter	19-27
Anvendt regnskabspraksis	28-33

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kornerup Holding ApS Paul Bergsøes vej 18 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 35 41 06 86 Stiftet: 31. juli 2013 Kommune: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Bestyrelse	Niels Kornerup, formand Jens Kornerup Peter Kornerup Anette Kornerup Katrine Kornerup-Lauridsen Mads Kornerup Mikkel Kornerup Kristian Kornerup
Direktion	Jens Kornerup Lars Byrgesen Hans Møller Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Hovedvejen 112 2600 Glostrup
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 23. januar 2024.

KONCERNOVERSIGT



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Kornerup Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 23. januar 2024

Direktion:

Jens Kornerup

Lars Byrgesen

Hans Møller Christensen

Bestyrelse:

Niels Kornerup
Formand

Jens Kornerup

Peter Kornerup

Anette Kornerup

Katrine Kornerup-Lauridsen

Mads Kornerup

Mikkel Kornerup

Kristian Kornerup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Kornerup Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Kornerup Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikkel Mauritzen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46621

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2022/23 mio kr.	2021/22 mio kr.	2020/21 mio kr.	2019/20 mio kr.	2018/19 mio kr.
Resultatopgørelse					
Nettoomsætning.....	619	756	741	739	668
Bruttoresultat.....	139	107	131	124	112
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA)..	88	61	140	85	63
Driftsresultat.....	85	58	138	83	61
Finansielle poster, netto.....	-5	-44	12	-6	-5
Årets resultat før skat.....	81	14	150	76	56
Årets resultat.....	63	11	118	58	43
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser.....	47	6	25	11	11
Balance					
Balancesum.....	1.822	1.809	1.743	1.543	1.433
Egenkapital.....	604	559	542	431	407
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser...	545	506	248	222	212
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	88	-51	-5	17	47
Pengestrømme fra investeringsaktivitet..	-38	-55	-62	-72	-59
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.	-54	71	38	81	77
Pengestrømme i alt.....	-3	-35	-29	26	65
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	-36	-66	-84	-100	-64
Nøgletal					
Afkast af investeret kapital.....	27,0	16,3	62,1	63,1	43,6
Soliditetsgrad inkl. minoritetsinteresser..	33,2	30,9	31,1	27,9	28,4
Soliditetsgrad ekskl. minoritetsinteresser.....	29,9	28,0	14,2	14,4	14,8
Egenkapitalforrentning.....	10,8	2,0	24,2	13,8	10,5

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Investeret kapital:	+Immaterielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill) + materielle anlægsaktiver + varebeholdninger + tilgodehavender + øvrige driftsmæssige omsætningsaktiver - leverandørgæld - andre hensatte forpligtelser - øvrige lang- og kortfristede driftsmæssige forpligtelser
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
Soliditetsgrad inkl. minoritetsinteresser:	$\frac{\text{Egenkapital (inkl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i unoterede selskaber, værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed. Koncernens aktiviteter består herudover af entreprenørvirksomhed og ejendomsvirksomhed.

Hvad angår entreprenørvirksomheden, har hovedaktiviteten for datterselskabet Einar Kornerup A/S i lighed med tidligere år været udførelse af byggeopgaver indenfor nybyggeri, ombygning, renovering og restaurering. Ved indgangen til regnskabsåret 2022/23 var der en generel usikkerhed i markedet blandt andet grundet stigende renter og materialepriser, som medførte, at der også blev søgt nye markeder. Trods de store usikkerheder har det i regnskabsåret vist sig, at udbuddet har været stabilt og endog svagt stigende, så tilgangen til udbud og opgaver har været tilfredsstillende.

I forhold til ejendomsvirksomheden har hovedaktiviteten for datterselskaberne Kornerup Ejendomme A/S og Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab i lighed med tidligere år været drift og udlejning af investeringsejendomme samt udvikling heraf. Investeringsejendommene omfatter kontorejendomme og boligejendomme.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med moderselskabet Kornerup Holding A/S, med Kornerup Holding ApS som det fortsættende selskab og med tilbagevirkende kraft pr. 1. oktober 2022. Fusionen er gennemført med udgangspunkt i et ønske om en simplificeret koncernstruktur.

Usædvanlige forhold

Der er for regnskabsåret ingen usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens omsætning i regnskabsåret udgør 618,6 mio. kr., hvilket er et fald i forhold til regnskabsåret 2021/22, hvor omsætningen udgjorde 755,8 mio. kr. Omsætningsfaldet var forventeligt og således også omtalt i årsrapporten for 2021/22. Omsætningsfaldet skyldes en lavere aktivitet hvad angår koncernens entreprenøraktiviteter. For så vidt angår koncernens ejendomsaktiviteter, har der her været en mindre stigning.

Koncernens driftsresultat i regnskabsåret 2022/23 udgør 85,4 mio. kr. mod 58,1 mio. kr. i regnskabsåret 2021/22. Den markante stigning i driftsresultatet, og den deraf afledte rentabilitetsforbedring, kan henføres til en væsentlig forbedret indtjening på koncernens entreprenøraktiviteter samt en mindre indtjeningsfremgang på koncernens ejendomsaktiviteter.

Herudover har koncernen og selskabet haft en markant forbedring i indtjeningen hidrørende fra investeringer på de finansielle markeder. Hvor regnskabsåret 2021/22 var præget af markante fald på de finansielle markeder og deraf væsentlige afledte tab på koncerns investeringer, har regnskabsåret 2022/23 været præget af fremgang på de finansielle markeder og deraf afledt væsentlig positiv indtjening for koncernen.

Årets resultat på koncernniveau for 2022/23 udgør 62,8 mio. kr. mod 10,7 mio. kr. i regnskabsåret 2021/22. Resultatet anses som meget tilfredsstillende.

Koncernens soliditetsgrad udgør pr. statusdagen 33,2 %.

LEDELSESBERETNING

Organisation

Koncernens organisation er i regnskabsåret 2022/23 i al væsentlighed uforandret i forhold til tidligere år.

Der blev i gennemsnit beskæftiget 155 fuldtidsansatte medarbejdere i 2022/23 i koncernen.

En af de udfordringer, der ses over de kommende år, er den relative mangel på kvalificeret arbejdskraft både inden for projektledelse og i håndværkerstaben. Denne udfordring arbejdes der aktivt på at løse, da det ses som et afgørende parameter for koncernens fortsatte positive udvikling, at der løbende tilføres nye kompetente medarbejdere samtidig med, at de nuværende fastholdes.

Koncernens strategi er primært at rekruttere nyudlærte ingeniører og konstruktører. Denne rekruttering sker i samarbejde med uddannelsesinstitutionerne, der afholder karrieredage m.v. for de studerende, som koncernen deltager i. Derudover er flere af koncernens erfarne medarbejdere censorer på erhvervsakademierne. Sideløbende med rekruttering af nyudlærte er der et behov for at tilføre yderligere erfarne ressourcer til produktionen knyttet til koncernens entreprenøraktiviteter.

Der er fortsat høj fokus på en målrettet kompetenceudvikling af alle medarbejdergrupper for at fastholde og tiltrække dygtige medarbejdere med de rette kompetencer.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat er lidt bedre end forventet. Dette skyldes både udviklingen i selskabets entreprenøraktiviteter samt udviklingen på de finansielle markeder i regnskabsåret, som har påvirket selskabets og koncernens resultat og finansielle stilling i markant positiv retning.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Særlige risici

Koncernens aktiviteter indebærer en række kommercielle og finansielle risici, hvorfor der er stort fokus på risikostyring.

I forhold til de kommercielle risici knyttet til koncernens entreprenøraktiviteter arbejdes der primært med kendte produkter på kendte, afprøvede markeder. Der har været øget fokus på risikoafdækning i tilbudsfasen, og der arbejdes løbende på at afsøge og afdække risici på koncernens igangværende entrepriser.

Hvad angår koncernens ejendomsaktiviteter og de kommercielle risici knyttet hertil, arbejdes der primært med vedligeholdelse og optimering af koncernens ejendomme for på den måde at optimere udlejningsmulighederne og minimere risikoen for tomgang.

Koncernens finansielle risici omfatter dels en kreditrisiko knyttet til den primære drift. Denne kreditrisiko håndteres generelt ved en løbende kreditvurdering af kunder og samarbejdspartnere. Kreditrisikoen vurderes generelt som værende begrænset, da deponeringer, forudbetalinger og garantier anvendes i væsentligt omfang.

Herudover omfatter koncernens finansielle risici også en renterisiko knyttet til koncernens langfristede finansiering. Denne renterisiko adresseres generelt ved en løbende markedsvurdering i samarbejde med koncernens finansielle rådgivere og en fastlåsning af den primære del af koncernens finansiering. Herudover er der ingen særlige risici, ud over de for brancherne og aktiviteterne normalt forekommende.

LEDELSESBERETNING

Forventninger til fremtiden

På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er Einar Kornerup A/S' ordrebeholdning historisk høj og udgør således over 2,2 mia. kr. Denne ordrebeholdning realiseres over de kommende år. For regnskabsåret 2023/24 forventes realiseret en omsætning i spændet 675-750 mio. kr. Ledelsen forventer en væsentlig positiv indtjening for det kommende regnskabsår med en overskudgrad i spændet 3-4 %.

I Kornerup Ejendomme A/S forventes der en svagt stigende aktivitet for det kommende regnskabsår. Regnskabsåret vil dog fortsat være præget af finansieringsudgifter på et relativt højt niveau. Afledt af dette forventes der et resultat før værdireguleringer og skat i spændet 21-24 mio. kr.

Miljø- og klimaforhold - Bæredygtighed

Koncernen arbejder målrettet inden for en bæredygtig udvikling i byggebranchen og ejendomsbranchen.

Med udgangspunkt i FN's verdensmål er der udarbejdet en strategi og tilhørende handlingsplaner der skal sikre, at forventede krav overholdes, og at iværksatte tiltag efterleves - en strategi, der løbende følges op på og tilpasses. Vi arbejder således løbende på at indarbejde strategien for bæredygtighed på alle koncernens entrepriser og ejendomme. Der arbejdes på at kunne måle og indsamle alle ressourcer til erfaringsdata, som skal igangsætte tiltag, der kan forbedre eller mindske forbruget på koncernens igangværende entrepriser og ejendomme. Disse erfaringsdata vil danne grundlag for fremtidige krav til rapportering.

Et af indsatsområderne har været koncernens energiforbrug på de mange entrepriser. Ledelsen har fundet det vigtigt at præge byggeriet i en positiv retning på netop dette område. På flere entrepriser stilles der øgede krav til procesdokumentation, herunder dokumentation af byggepladsens ressourceforbrug. Det betyder bl.a., at det samlede forbrug af brændstof skal dokumenteres både på byggepladsen og ved transport af byggevarer.

Et andet fokusområde har været en generel minimering af affald og at få ændret "smid-væk-kulturen" på byggepladserne. Det har bl.a. resulteret i et større fokus på kildesortering, samarbejdsaftaler med henblik på at genbruge materialer og tilbagelevering af restprodukter.

For at sikre den fortsatte udvikling inden for området har ledelsen gennemført tiltag til styrkelse af koncernorganisationen i forhold til bæredygtighed, og samtidig er der indgået samarbejde med et eksternt konsulentfirma med henblik på i fællesskab at arbejde videre mod de kommende års krav til ESG-rapportering m.m.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har et ønske om at fastholde medarbejdere igennem mange år og iværksætter løbende initiativer, der understøtter et godt fysisk og psykisk arbejdsmiljø. På funktionærsiden er der en gennemsnitlig anciennitet blandt koncernens ansatte på 13 år.

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 Einar Kornerup A/S til at afholde arrangementer på byggepladser, hvor bl.a. det gode håndværk fremvises.

Derudover iværksættes der i regnskabsåret 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.

Der er i regnskabsåret implementeret en whistleblowerordning i koncernen, som administreres i fællesskab med eksterne rådgivere.

Der stilles krav om økonomisk gennemsigthed, og medarbejdere bliver ved ansættelse i koncernen vejledt bl.a. inden for konkurrenceret. I koncernen er der derfor nultolerance overfor korrupsion og bestikkelse.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Der er i alle koncernens selskaber en målsætning om at øge andelen af kvinder blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer inden udgangen af regnskabsåret 2024/25. Der er på regnskabsafslæggelsestidspunktet to kvindelige medlemmer i Kornerup Holding ApS' bestyrelse. Dette ud af en samlet bestyrelse på 8 medlemmer. Det er en konkret målsætning at øge andelen af kvindelige bestyrelsesmedlemmer til tre inden udgangen af regnskabsåret 2024/25.

Der arbejdes målrettet på at fastholde en inkluderende kultur, hvor alle - uanset køn - får et langvarigt arbejdsliv præget af respekt og lydhørhed. Kulturen tager sit afsæt i politikker for ligestilling og kønsmæssig sammensætning. Politikkerne bidrager til, at talentmassen kommer i spil til bestyrelsesposter og de øvrige ledelsesniveauer, hvilket der i forhold til sidstnævnte er flere eksempler på i koncernen.

Redegørelse for dataetik

Ingen selskaber i koncernen behandler data eller anvender algoritmer til dataanalyse. Dette er således ikke en integreret del af nogen koncernselskabers forretningsstrategi og forretningsaktiviteter. Koncernens ledelse har derfor vurderet, at det ikke for nuværende er relevant at have retningslinjer og politikker for dataetik. Det vurderes løbende, om udarbejdelse af en politik for dataetik vil være relevant.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
NETTOOMSÆTNING.....	1	618.603	755.772	3.392	3.823
Produktionsomkostninger.....		-441.854	-615.694	-150	-378
Andre driftsindtægter.....		538	533	484	135
Eksterne omkostninger.....	2	-38.704	-33.463	-1.496	-2.193
BRUTTORESULTAT.....		138.583	107.148	2.230	1.387
Personaleomkostninger.....	3	-62.909	-59.450	-5.160	-5.082
Af- og nedskrivninger.....		-2.498	-2.476	-2.422	-2.328
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		12.255	12.897	0	0
DRIFTSRESULTAT		85.431	58.119	-5.352	-6.023
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	4	0	0	43.994	32.717
Andre finansielle indtægter.....	5	26.218	8.021	19.527	7.374
Andre finansielle omkostninger.....	6	-31.090	-52.280	-16.697	-44.718
RESULTAT FØR SKAT.....		80.559	13.860	41.472	-10.650
Skat af årets resultat.....	7	-17.738	-3.189	550	9.536
ÅRETS RESULTAT	8	62.821	10.671	42.022	-1.114

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Grunde og bygninger.....		533	543	533	543
Produktionsanlæg og maskiner.....		5.294	4.647	5.294	4.647
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.447	843	1.350	669
Indretning af lejede lokaler.....		329	304	329	304
Investeringsjendomme.....		1.182.708	1.139.193	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	9	1.190.311	1.145.530	7.506	6.163
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0	584.258	574.613
Andre værdipapirer.....		5.810	70	5.810	70
Afledte finansielle instrumenter....	10	16.425	13.998	0	0
Lejede depositum og andre tilgodehavender.....		1.121	1.095	1.121	1.095
Finansielle anlægsaktiver.....	11	23.356	15.163	591.189	575.778
ANLÆGSAKTIVER.....		1.213.667	1.160.693	598.695	581.941
Råvarer og hjælpematerialer.....		852	986	0	0
Varebeholdninger.....		852	986	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		151.512	153.612	6	5
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	12	13.758	14.742	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	0	1.956
Udskudt skatteaktiv.....	13	0	0	620	716
Andre tilgodehavender.....		66.725	102.785	34.404	32.671
Tilgodehavende selskabsskat.....		5.922	4.069	5.922	4.125
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	24.537	16.727
Periodeafgrænsningsposter.....	14	2.972	3.164	801	786
Tilgodehavender.....		240.889	278.372	66.290	56.986
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	15	350.966	349.811	350.909	349.748
Værdipapirer og kapitalandele....		350.966	349.811	350.909	349.748
Likvide beholdninger.....		15.192	19.395	545	1.273
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		607.899	648.564	417.744	408.007
AKTIVER.....		1.821.566	1.809.257	1.016.439	989.948

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....	16	40.118	34.976	40.118	34.976
Reserve for nettoopsk. efter indre værdi metode.....		0	0	258.160	232.920
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		50.075	48.182	0	0
Overført resultat.....		439.771	412.554	231.687	233.154
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		15.000	9.900	15.000	9.900
Minoritetsinteresser.....		59.481	53.626	0	0
EGENKAPITAL.....		604.445	559.238	544.965	510.950
Hensættelser til udskudt skat.....	17	60.796	66.397	0	0
Andre hensatte forpligtelser.....	18	23.040	28.331	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		83.836	94.728	0	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		770.019	640.109	0	0
Deposita og forudbetalt leje.....		28.735	25.842	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	19	798.754	665.951	0	0
Obligationslån.....		9.951	8.670	0	0
Gæld til pengeinstitutter.....		45.039	213.265	45.039	213.265
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	12	92.409	94.010	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		74.692	78.253	320	296
Gæld til tilknyttede virksomheder.		0	0	350.850	205.810
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		22.985	26.669	22.985	26.669
Selskabsskat.....		16.459	0	16.458	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	10	0	434
Anden gæld.....		61.498	57.613	35.822	32.524
Periodeafgrænsningsposter.....	20	11.498	10.850	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser....		334.531	489.340	471.474	478.998
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		1.133.285	1.155.291	471.474	478.998
PASSIVER.....		1.821.566	1.809.257	1.016.439	989.948
Eventualposter mv.	21				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22				
Nærtstående parter	23				
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer	2				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen					
	Anpartskapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Minoritets- interesser	I alt
Egenkapital 30. september 2022.....	20.000	481	202.361	0	336.404	559.246
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion.....	14.976	47.701	210.193	9.900	-282.778	-8
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2022.....	34.976	48.182	412.554	9.900	53.626	559.238
Forslag til resultatdisponering, jf. note 8.....			31.916	15.000	15.905	62.821
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....				-9.900	-11.820	-21.720
Kapitalforhøjelse.....	5.142		-5.142			0
Køb af minoritetsinteresser..					-342	-342
Salg af minoritetsinteresser..			443		2.112	2.555
Bevæg. dagsværdireserver						
Årets værdiregulering.....		2.427				2.427
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-534				-534
Egenkapital 30. september 2023.....	40.118	50.075	439.771	15.000	59.481	604.445

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Moderselskabet				
	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 30. september 2022.....	15.179	248.534	-5.275	10.000	268.438
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed.....	19.797	-15.614	238.429	-100	242.512
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2022.....	34.976	232.920	233.154	9.900	510.950
Forslag til resultatdisponering, jf. note 8.....		23.347	3.675	15.000	42.022
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-9.900	-9.900
Kapitalforhøjelse.....	5.142		-5.142		0
Andre lovpligtige bindinger					
Andre reguleringer.....		1.893			1.893
Egenkapital 30. september 2023.....	40.118	258.160	231.687	15.000	544.965

Der er i regnskabsåret tegnet 5.142.406 stk. nye kapitalandele til en pålydende værdi på 5.142.406 kr.

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Koncernen	
	2022/23	2021/22
	tkr.	tkr.
Årets resultat	62.821	10.671
Årets afskrivninger tilbageført.....	2.498	2.476
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	-2.965	-515
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer, investeringsejendomme.....	-12.254	-12.897
Skat af årets resultat tilbageført.....	17.738	3.189
Øvrige reguleringer.....	0	3.253
Betalt selskabsskat.....	-9.277	-17.989
Ændring i varebeholdninger.....	134	-183
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	37.735	-3.703
Ændring i andre hensatte forpligtelser.....	-5.291	1.099
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-2.704	-36.422
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	88.435	-51.021
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-36.318	-65.888
Salg af materielle anlægsaktiver.....	4.258	10.583
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-5.766	0
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	0	25
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-37.826	-55.280
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	139.014	122.264
Afdrag på lån.....	-7.823	-55.142
Andre ændringer i langfristet gæld.....	2.893	-1.697
Ændring i bankgæld.....	-168.226	36.843
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-21.720	-32.661
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	2.205	1.355
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-53.657	70.962
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-3.048	-35.339
Likvider 1. oktober.....	369.206	404.545
LIKVIDER 30. SEPTEMBER.....	366.158	369.206

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	
Nettoomsætning					1
Segmentoplysninger (geografi)					
Vedrørende indland.....	618.603	755.772	3.392	3.823	
	618.603	755.772	3.392	3.823	
Segmentoplysninger (aktiviteter)					
Byggeopgaver.....	545.188	683.596	0	0	
Lejeindtægter, salg mv.....	73.415	72.176	3.392	3.823	
	618.603	755.772	3.392	3.823	
Honorar til generalforsamlingsvalgte revisorer					2
Samlet honorar:					
BDO.....	1.193	1.295	340	692	
	1.193	1.295	340	692	
Specifikation af honorar:					
Lovpligtig revision.....	727	765	185	202	
Erklæringsopgaver med sikkerhed....	10	12	0	6	
Andre ydelser.....	456	518	155	484	
	1.193	1.295	340	692	
Personaleomkostninger					3
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	158	157	3	3	
Løn og gager.....	57.688	54.757	5.129	5.079	
Pensioner.....	630	651	0	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.540	3.986	31	3	
Andre personaleomkostninger.....	51	56	0	0	
	62.909	59.450	5.160	5.082	
Vederlag til direktion.....	8.332	7.388	4.678	4.432	
Vederlag til bestyrelse.....	225	245	160	180	
	8.557	7.633	4.838	4.612	
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder					4
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	0	43.994	32.717	
	0	0	43.994	32.717	

NOTER

	Koncernen		Moderselskabet		Note
	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.	
Andre finansielle indtægter					5
Finansielle indtægter i øvrigt.....	26.218	8.021	19.527	7.374	
	26.218	8.021	19.527	7.374	
Andre finansielle omkostninger					6
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	0	9.759	1.609	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	31.090	52.280	6.938	43.109	
	31.090	52.280	16.697	44.718	
Skat af årets resultat					7
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	23.339	-3.935	-646	-9.518	
Regulering af udskudt skat.....	-5.601	7.124	96	-18	
	17.738	3.189	-550	-9.536	
Forslag til resultatdisponering					8
Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.000	9.900	15.000	9.900	
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....	0	0	23.347	35.416	
Overført resultat.....	31.916	-4.021	3.675	-46.430	
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....	15.905	4.792	0	0	
	62.821	10.671	42.022	-1.114	
Materielle anlægsaktiver					9
			Koncernen		
			Grunde og bygninger	Produktions-anlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2022.....		633	13.996	13.095	
Tilgang.....		0	3.122	903	
Afgang.....		0	-1.996	-235	
Kostpris 30. september 2023.....		633	15.122	13.763	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....		90	9.349	12.252	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		0	-1.662	-235	
Årets afskrivninger.....		10	2.141	299	
Af- og nedskrivninger 30. september 2023....		100	9.828	12.316	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.		533	5.294	1.447	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

9

	Koncernen	
	Indretning af lejede lokaler	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2022.....	11.935	926.627
Tilgang.....	73	32.220
Afgang.....	0	-170
Kostpris 30. september 2023.....	12.008	958.677
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	11.631	0
Årets afskrivninger.....	48	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....	11.679	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....	0	212.566
Årets værdireguleringer.....	0	12.254
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	-789
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....	0	224.031
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	329	1.182.708
	Moderselskabet	
	Grunde og bygninger	Produktions- anlæg og maskiner
Kostpris 1. oktober 2022.....	633	13.918
Tilgang.....	0	3.122
Afgang.....	0	-1.996
Kostpris 30. september 2023.....	633	15.044
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	90	9.271
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-1.662
Årets afskrivninger.....	10	2.141
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....	100	9.750
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	533	5.294

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

9

	Mодerselskabet	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. oktober 2022.....	12.075	10.130
Tilgang.....	903	73
Afgang.....	-235	0
Kostpris 30. september 2023.....	12.743	10.203
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	11.406	9.826
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-235	0
Årets afskrivninger.....	222	48
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....	11.393	9.874
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	1.350	329

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

	Koncernen		
	Boliglejemål	Erhvervslejemål	Byggegrunde
Dagsværdi 30. september 2023.....	756.037	412.985	13.686
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.350	9.905	0

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

9

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 399 lejemål i Storkøbenhavn, Frederiksberg, Roskilde, Espergærde og Værløse. Ejendommene er opført for egen regning eller købt i perioden fra 1959-2022. 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 erhvervsejendomme

Erhvervsejendommene består af 48 erhvervslejemål i Storkøbenhavn. Ejendommene er opført for egen regning eller købt i perioden fra 1960-2010. Erhvervsejendommens 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 4,3 - 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,3 - 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Storkøbenhavn.

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 de variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswapaftalerne har en restgæld på 468.050 tkr. På balancedagen er dagsværdien positiv med 16.425 tkr.

For variabelt forrentede realkreditlån sikres løbende en del af obligationsrestgælden til fast rente ved renteswaps. Den øvrige andel af realkreditgælden sikres ikke.

De indgåede aftaler om renteswaps har en samlet restgæld på 468.050 tkr. og sikrer faste renter på mellem 0,56-4,13 % i restløbetiden på 2-18 år. Differencerente afregnes kvartalsvist.

Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen primært CIBOR 3M. Dagsværdien indeholder en justering for egen kreditrisiko, og justeringen er baseret på en høj kreditvurdering, idet værdien af kontrakten er positiv, samt at der er stillet sikkerhed for realkreditgælden overfor pengeinstitutter i selskabets ejendomme.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

11

	Koncernen		
	Andre værdipapirer	Afledte finansielle instrumenter	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. oktober 2022.....	70	0	1.095
Tilgang.....	5.740	0	26
Kostpris 30. september 2023.....	5.810	0	1.121
Værdireguleringer 1. oktober 2022.....	0	13.998	0
Årets værdireguleringer	0	2.427	0
Værdireguleringer 30. september 2023.....	0	16.425	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.	5.810	16.425	1.121
	Morderselskabet		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	Andre værdipapirer	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. oktober 2022.....	307.912	70	1.095
Tilgang.....	428	5.740	26
Afgang.....	-16.164	0	0
Kostpris 30. september 2023.....	292.176	5.810	1.121
Værdireguleringer 1. oktober 2022.....	296.952	0	0
Udloddet resultat	-33.780	0	0
Årets resultat	48.888	0	0
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede aktiver.....	13.718	0	
Egenkapitalbevægelser.....	1.893	0	0
Værdireguleringer 30. september 2023.....	327.671	0	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. oktober 2022.....	30.251	0	0
Afskrivninger på goodwill.....	5.338	0	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 30. september 2023.....	35.589	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.	584.258	5.810	1.121

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

11

Kapitalandele i dattervirksomheder og andre virksomheder, hvor man har bestemmende indflydelse

Navn og hjemsted	Stemme- og ejerandel
Einar Kornerup A/S, Glostrup.....	55,542 %
Kornerup Ejendomme A/S, Glostrup.....	100 %
Venskabsbyernes Ejendomsaktieselskab, København.....	73,56 %
Ejendomsaktieselskabet Venskabsbyerne af 15.09.1996, København.....	73,56 %

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Igangværende arbejder for fremmed regning				
Investeret i igangværende arbejder..	2.645.495	2.415.628	0	0
Aconto faktureringer.....	-2.724.146	-2.494.896	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....	-78.651	-79.268	0	0
Der indregnes således:				
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	13.758	14.742	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	-92.409	-94.010	0	0
	-78.651	-79.268	0	0

12

Udskudt skatteaktiv

Udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver.

13

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Udskudt skat 1. oktober.....	0	0	716	698
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	0	0	-96	18
Udskudt skat 30. september.....	0	0	620	716

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, aktiver indeholder forudbetalte omkostninger, primært forsikringer og kontingenter, der vedrører det efterfølgende regnskabsår.

14

NOTER

Note

Andre værdipapirer og kapitalandele

15

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Koncernen			
	Obligationer	Obligationsbas. investerings- foreninger	Aktiebas. investerings- foreninger	Blandede investerings- foreninger
Dagsværdi 30. september 2023..	99.218	113.884	62.412	75.452
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	465	2.899	1.119	3.568

Anpartskapital

16

Anpartskapitalen er fordelt således:

	2023 tkr.	2022 tkr.
A-anparter, 1.200.003 stk. a nom. 1 kr.....	1.200	1.200
B-anparter, 38.917.696 stk. a nom. 1 kr.....	38.918	33.776
	40.118	34.976

Hensættelser til udskudt skat

17

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, varebeholdninger samt indregnet acontoavance.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2023 tkr.	2022 tkr.	2023 tkr.	2022 tkr.
Udskudt skat 1. oktober.....	66.397	59.272	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	-5.601	7.125	0	0
Udskudt skat 30. september.....	60.796	66.397	0	0

Andre hensatte forpligtelser

18

0-5 år..... 23.040 28.331 0 0

Beløbet omfatter hensættelse til garantiarbejder for 5 år i henhold til AB 18, AB 92 og ABT 93.

Langfristede gældsforpligtelser

19

	Koncernen			
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	779.970	9.951	730.014	648.779
Deposita og forudbetalt leje.....	28.735	0	28.735	25.842
	808.705	9.951	758.749	674.621

NOTER

	Note
Periodeafgrænsningsposter	20
Periodeafgrænsningsposter indeholder modtagne betalinger for husleje, som vedrører det efterfølgende regnskabsår.	
Eventualposter mv.	21
Eventualforpligtelser	
Opskrivningssaldi er reguleret for hensættelse til eventualskat, der vedrører bygninger i tilknyttede virksomheder. Endvidere er minoritetsaktionærernes andel i opskrivningshenlæggelser tillagt disse aktionærers egenkapitalandel.	
Der eksisterer sædvanlige branchemæssige garantiforpligtelser.	
12 af selskabets ejendomme er helt eller delvist momsregistreret. Der påhviler disse ejendomme en momsreguleringsforpligtelse.	
Hæftelse i sambeskatningen	
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 17.104 tkr. pr. balancedagen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22
Koncernens beholdning af obligationer er i mindre omfang anvendt som sikkerhedsstillelser for entrepriser o. lign. for selskaber i koncernen. Endvidere anvendes dele af obligationsbeholdningen til indgåelse af repoforretninger med koncernens banker, hvor obligationer stilles til sikkerhed for lån (bankgæld). Sikkerhedsstillelse i koncernens værdipapirer udgør pr. 30. september 2023 97.149 tkr.	
Herudover er koncernens investeringsejendomme med en bogført værdi pr. 30. september 2023 på 1.144.736 tkr. stillet sikkerhed for prioritetsgæld.	
Der er udstedt ejerantebreve på 5.115 tkr. samt pantstiftende byrder på samlet 139 tkr.	
Nærtstående parter	23
Selskabets nærtstående parter omfatter dattervirksomheder samt selskabernes bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere samt disse personers relaterede familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter endvidere selskaber, hvori førnævnte personkreds har væsentlige interesser.	
Transaktioner med nærtstående parter	
Selskabet 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.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kornerup Holding ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for store virksomheder i 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. Tidligere minoritetsinteressers forholdsmæssige andel af fusionerede selskabers resultat og egenkapital indregnes som anden gæld frem til fusionsdatoen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Kornerup Holding ApS samt dattervirksomheder, hvori Kornerup Holding ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminerings af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelseskøbsværdien og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og i særskilte hovedposter inden for egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af virksomheder indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter lønninger, byggematerialer, byggepladsomkostninger, underentreprenøromkostninger og projekteringsomkostninger der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

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 koncernens og 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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler, tekniske anlæg og maskiner og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %
Tekniske anlæg og maskiner.....	2-10 år	0 %
Driftsmateriel.....	3-8 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	5-10 år	0 %

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

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.

Ejendomme 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 anskaffelsessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og -betalinger.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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 i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.