



KORNERUP 2018

Indhold

- 3 Beretning
- 4 Selskabsstruktur og ledelse
- 5 Hovedtal fra regnskaberne
- 6 Resultatopgørelse og balance
Einar Kornerup-koncernen
- 8 Resultatopgørelse og balance
Einar Kornerup-gruppen
- 10 Selskaberne i Einar Kornerup-koncernen:
Einar Kornerup A/S
Entreprenørfirmaet
Einar Kornerup A/S
Einar Kornerup Jylland A/S
EK-Materiel A/S
EK-Ejendomsadministration A/S
- 12 Social ansvarlighed
- 18 Noter - Einar Kornerup- koncernens regnskab
- 19 Noter - Einar Kornerup-gruppens regnskab

Einar Kornerup-koncernen havde i regnskabsåret 2017/18 en omsætning på 761 mio. kr. mod 615 mio. kr. i 2016/2017.

Regnskabsresultatet blev et overskud før skat på 6,9 mio. kr. mod 27,2 mio. kr. i det foregående år.

Årets resultat betragtes samlet set som ikke tilfredsstillende, primært på grund af en markant resultatnedgang i datterselskabet Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S. Denne resultatnedgang skyldes to konkrete entrepriser, som har udviklet sig negativt i forhold til det forventede. Dette har medført store nedskrivninger, som påvirker årets resultat i væsentligt omfang.

Stigningen i omsætningen kan henføres til øget omsætning i datterselskabet Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S.

Ved udgangen af regnskabsåret er koncernens egenkapital inkl. minoritetsinteresser 163,2 mio. kr.

Ved regnskabsårets afslutning beskæftigede koncernen 240 medarbejdere, heraf 14 lærlinge. Herudover var der hos underentreprenører på vores byggepladser beskæftiget ca. 280 håndværkere i forbindelse med entreprenørselskabernes hoved- og totalentrepriser.

Pr. 30. september 2018 var koncernens ordrebeholdning på ca. 750 mio. kr. mod ca. 735 mio. kr. på samme tid i 2017.

I det kommende år forventer koncernen en uændret omsætning, men forbedret indtjening.

I Einar Kornerup-gruppen, der omfatter det nyligt stiftede moderselskab Kornerup Holding ApS med de underliggende koncerner entreprenørkoncernen Einar Kornerup A/S, ejendomskoncernen Initus A/S samt ejendomsselskabet Paul Bergsøes Vej 16-44 I/S, blev det samlede resultat for gruppen i regnskabsåret 2017/18 et overskud på 51,2 mio. kr. før skat mod et overskud på 70,7 mio. kr. før skat i 2016/2017.

Egenkapitalen inkl. minoritetsinteresser i gruppen udgør 430,4 mio. kr. mod 419,4 mio. kr. ved udgangen af forrige regnskabsår.

I regnskabsåret 2017/2018 har ejendomsselskaberne solgt 8 ejerlejligheder.

I det kommende regnskabsår forventes der et stabilt boligmarked og uændrede salgspriser.

For ejendomme til erhvervsformål forventes en uændret efterspørgsel og stabile lejepriser.

På denne baggrund forventer ejendomsselskaberne uændret aktivitet og væsentlig positiv indtjening i det kommende regnskabsår.

BESTYRELSERNE

Ledelse

KORNERUP HOLDING APS

Ejerforhold og ledelse:
Ejes og ledes af Kornerup-familien.

EINAR KORNERUP A/S

Bestyrelse:

Svend Paludan-Müller (form.)
Niels Kornerup
Jens Kornerup
Anette Kornerup
Birgit Haller (ME)
Svend Matthisen (ME)
Ingemann Nissen (ME)

Ledelse:

Hans Christensen
Lars Byrgesen

Ejerforhold:

95,5 % ejes af Kornerup Holding ApS.
De resterende 4,5 % ejes af direktion og ledende medarbejdere i selskabet.

ENTREPRENØRFIRMAET EINAR KORNERUP A/S

Ledelse:

Leo Vendelø Jørgensen

Ejerforhold:

59,15 % ejes af Einar Kornerup A/S.
De resterende aktier ejes af selskabets direktion og ledende medarbejdere.

EINAR KORNERUP JYLLAND A/S

Ledelse:

Hans Christensen

EK-MATERIEL A/S

Ledelse:

Hans Christensen

INITUS A/S, INITUS FINANS APS, INITUS EJENDOMME A/S

Ledelse:

Hans Christensen
Niels Kornerup
Jens Kornerup

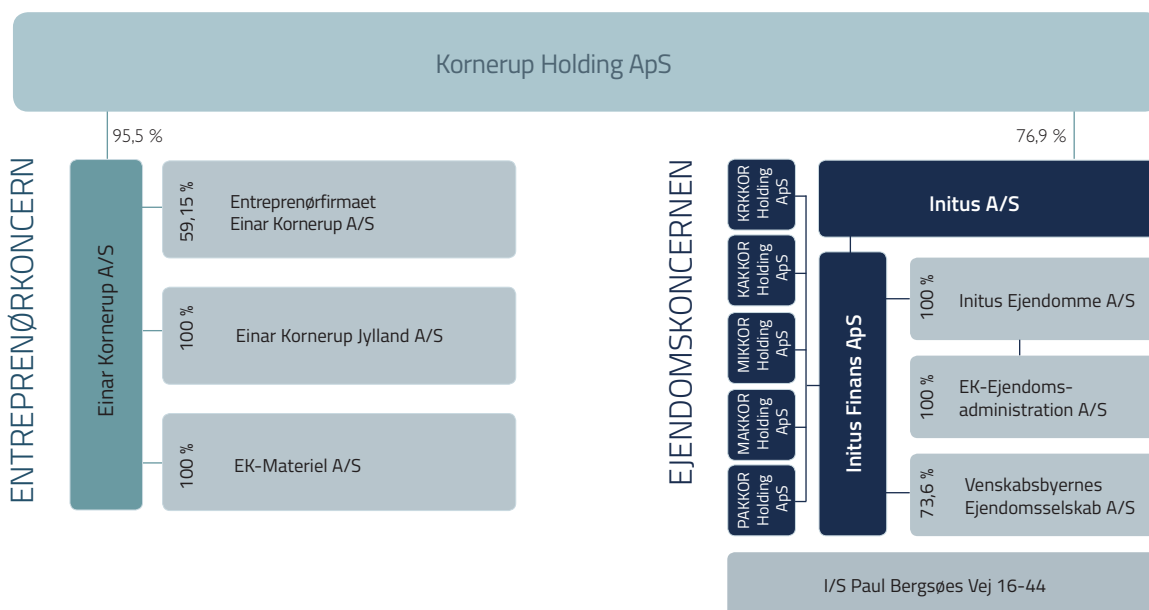
Ejerforhold:

Initus A/S:
Ejes af Kornerup Holding ApS og Kornerup Fonden.

Øvrige selskaber i gruppen:

Ejes og ledes af Kornerup-familien.

Struktur



Hovedtal fra regnskaberne

Beløb i mio. kr.	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
EINAR KORNERUP-KONCERNEN					
Omsætning	761,0	615,2	612,3	684,0	594,8
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser pr. 30/9	163,2	164,7	151,4	137,8	129,8
Medarbejdere pr. 30/9	240	229	216	251	238
heraf lærlinge	14	15	15	12	11
Resultat før skat	6,9	27,2	25,4	16,1	13,4
Resultat efter skat	5,3	21,2	19,8	12,4	10,3
Overskudsgrad	0,4	3,1	2,3	2,2	1,8
Afkast af investeret kapital	2,3	15,0	11,9	13,8	10,5
Soliditetsgrad	23,9	29,3	33,4	23,9	30,6
Egenkapitalforrentning	3,0	13,3	13,8	9,0	7,4
Ordrebeholdning	750	735	650	640	690
EINAR KORNERUP-GRUPPEN					
Egenkapital inkl. minoritetsinteresser pr. 30/9	430,4	419,4	358,3	344,7	325,7
Resultat efter skat	38,5	54,2	43,9	35,0	24,6



Mørdrupvej 15-19, Espergærde
Opførelse af 35 eksklusive lejligheder i totalentreprise for Initus Ejendomme A/S.

Einar Kornerup-koncernen

Resultatopgørelse og balance for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018

RESULTATOPGØRELSE	Note	2017/18 (1000 kr.)	2016/17 (1000 kr.)
Nettoomsætning		760.928	615.218
Andre driftsindtægter		889	177
Produktions- og driftsomkostninger	(7)	-701.719	-539.323
Andre eksterne omkostninger		-5.705	-8.754
		-707.424	-548.077
Personaleomkostninger	(7)	54.393	67.318
		-49.587	-46.338
Resultat før afskrivninger		4.806	20.980
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver	(1)	-2.070	-2.098
Resultat af primær drift		2.736	18.882
Finansielle indtægter		7.854	8.928
Finansielle omkostninger		-3.721	-594
		4.133	8.334
Resultat før skat		6.869	27.216
Skat af årets resultat	(2)	-1.580	-6.049
Årets resultat		5.289	21.167
der fordeles således			
Minoritetsakt. andel af tilknyttede virksomheders resultat		954	5.928
Einar Kornerup A/S' andel af årets resultat		4.335	15.239
		5.289	21.167
BALANCE			
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Sommerhus, Ålbæk		583	593
Indretning af lejede lokaler m.v.		702	789
Tekniske anlæg og maskiner		4.158	2.629
Driftsmateriel		1.203	1.027
	(3)	6.646	5.038
Finansielle anlægsaktiver			
Huslejedepositum		1.060	1.024
Anlægsaktiver i alt		7.706	6.062
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger		598	653
Tilgodehavender			
Tilgodehavende udskudt skat		5.690	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		190.895	158.159
Igangværende arbejder for fremmed regning	(5)	10.354	4.336
Tilgodehavender hos tilknyttede selskaber		7.599	0
Andre tilgodehavender		1.803	1.562
Periodeafgrænsningsposter		793	771
Tilgodehavender og varebeholdninger i alt		217.732	165.481
Andre værdipapirer og likvide beholdninger	(8)	327.186	278.463
Omsætningsaktiver i alt		544.918	443.944
AKTIVER I ALT		552.624	450.006

	Note	2017/18 (1000 kr.)	2016/17 (1000 kr.)
PASSIVER			
Egenkapital			
Selskabskapital	(4)	20.000	20.000
Overført overskud		112.109	107.774
Udbytte		0	4.000
Egenkapital, koncern		132.109	131.774
Minoritetsinteresser, medarbejdere		31.104	32.907
Egenkapital i alt		163.213	164.681
Hensættelser til udskudt skat		0	2.422
Andre hensatte forpligtelser		51.511	20.340
Hensatte forpligtelser i alt		51.511	22.762
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til pengeinstitutter		82.700	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	(5)	71.237	113.516
Leverandører og underentreprenører		125.275	96.565
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.115	0
Finansiell mellemregning		0	22.633
Selskabsskat		4.646	3.130
Anden gæld og periodeafgrænsningsposter	(6)	31.927	26.719
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		337.900	262.563
PASSIVER I ALT		552.624	450.006

Den uafhængige revisors erklæring

Til bestyrelsen i Einar Kornerup A/S

Medfølgende regnskabssammendrag, der omfatter sammendraget balance pr. 30. september 2018 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret 2017/18 samt tilhørende noter, er uddraget af det reviderede årsregnskab for Einar Kornerup A/S. I vores revisionspåtegning dateret den 19. november 2018 udtrykte vi en konklusion uden forbehold på dette regnskab. Dette regnskab og regnskabssammendrag afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om dette regnskab.

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

derfor ikke læses som erstatning for det reviderede årsregnskab for Einar Kornerup A/S.

Ledelsens ansvar for regnskabssammendraget
Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af et regnskabssammendrag af det reviderede regnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisors ansvar

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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at regnskabssammendraget, der er uddrag af det reviderede regnskab for Einar Kornerup A/S for regnskabsåret 2017/18, i alle væsentlige henseender er et retvisende sammendrag af dette regnskab i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 19. november 2018
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor



Einar Kornerup-gruppen

Resultatopgørelse og balance for perioden 1. oktober 2017 til 30. september 2018

RESULTATOPGØRELSE	Note	2017/18 (1000 kr.)	2016/17 (1000 kr.)
Nettoomsætning			
Entreprenørkoncern		760.928	615.218
Ejendomskoncern m.m.		82.865	79.645
Nettoomsætning i alt		843.793	694.863
Produktionsomkostninger, andre eksterne omkostninger m.v.		-734.735	-571.576
Bruttoresultat		109.058	123.287
Personaleomkostninger		-58.180	-55.333
Af- og nedskrivninger		-3.365	-3.342
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme m.v.		10.456	8.768
Driftsresultat		57.969	73.380
Finansielle poster, netto		-6.819	-2.661
Resultat før skat		51.150	70.719
Skat af årets resultat		-12.679	-16.523
Årets resultat		38.471	54.196
<i>der fordeles således:</i>			
Resultat entreprenørkoncern		5.289	21.166
Resultat ejendomskoncern		30.758	31.424
Andre virksomheder i Einar Kornerup-gruppen		2.424	1.606
Resultat i alt		38.471	54.196
<i>Det samlede resultat disponeres som følger:</i>			
Einar Kornerup-koncernen			
Udbytte		0	4.000
Tillagt egenkapitalen i moderselskab		4.335	11.238
Medarbejderaktionærs andel i datterelskaberne		954	5.928
		5.289	21.166
Initus-koncernen			
Udbytte		19.515	0
Tillagt egenkapitalen i moderselskab		-20.195	-263
Koncernfremmede minoritetsaktionærs andel i ejendomsselskaberne		31.438	31.687
Andre virksomheder i Einar Kornerup-gruppen		2.424	1.606
I ALT		38.471	54.196
BALANCE			
AKTIVER			
Grunde og bygninger	(1)	766.112	764.636
Tekniske anlæg, produktionsanlæg, driftsmateriel og inventar		6.712	4.416
Indretning af lejede lokaler		702	789
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger		44.040	33.401
Materielle anlægsaktiver		817.566	803.242
Finansielle anlægsaktiver		1.125	1.089
Anlægsaktiver i alt		818.691	804.331
Varebeholdninger		598	653
Debitorer m.v.		225.785	194.006
Udskudt skatteaktiver		0	2
Igangværende arbejder for fremmed regning		10.355	4.336
Andre værdipapirer og kapitalandele	(2)	326.758	243.517
Likvide beholdninger		16.104	47.643
Omsætningsaktiver i alt		579.600	490.157
AKTIVER I ALT		1.398.291	1.294.488

	Note	2017/18 (1000 kr.)	2016/17 (1000 kr.)
PASSIVER			
Egenkapital	(5)	430.375	419.407
<i>der sammensættes således:</i>			
Einar Kornerup-koncernen inkl. minoritetsinteresser		163.213	164.681
Initus-koncernen inkl. minoritetsinteresser		235.784	227.428
Andre virksomheder i Einar Kornerup-gruppen		31.378	27.298
Egenkapital i alt		430.375	419.407
Hensættelse til udskudt skat		48.094	55.388
Andre hensatte forpligtelser		51.511	20.340
Hensatte forpligtelser i alt	(4)	99.605	75.728
Gæld til realkreditinstitutter	(3)	419.281	428.154
Værdi af sikringsinstrumenter		36.628	39.748
Anden gæld		1.565	1.485
Deposita		17.014	16.494
Langfristede gældsforpligtelser i alt		474.488	485.881
Kortfristet del af langfristet gæld	(3)	8.565	8.542
Gæld til pengeinstitutter		82.700	0
Igangværende arbejder for fremmed regning		71.237	113.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.819	98.381
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.003	22.170
Skyldig selskabsskat		4.379	7.727
Anden gæld		64.011	49.074
Periodeafgrænsningsposter		15.109	14.062
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		393.823	313.472
Gældsforpligtelser i alt		868.311	799.353
PASSIVER I ALT		1.398.291	1.294.488

Den uafhængige revisors erklæring

Til bestyrelserne i

Einar Kornerup-gruppens selskaber
Medfølgende regnskabsammendrag, der omfatter sammendraget balance pr. 30. september 2018 samt sammendraget resultatopgørelse for regnskabsåret 2017/18 samt tilhørende noter, er udtaget af de reviderede årsregnskaber for Kornerup Holding ApS, Einar Kornerup A/S, Initus A/S og I/S Paul Bergsøes Vej 16-44. I vores revisionspåtegninger udtrykte vi en konklusion uden forbehold på disse regnskaber. Disse regnskaber og regnskabsammendrag afspejler ikke indvirkningerne af begivenheder, der er indtruffet efter datoen på vores erklæring om disse regnskaber.

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

Regnskabsammendraget kan derfor ikke læses som erstatning for de reviderede årsregnskaber for Kornerup Holding ApS, Einar Kornerup A/S, Initus A/S og I/S Paul Bergsøes Vej 16-44.

Ledelsens ansvar for regnskabsammendraget
Ledelsen er ansvarlig for udarbejdelsen af et

regnskabsammendrag af de reviderede regnskaber i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisors ansvar

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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at regnskabsammendraget, der er udtaget af de reviderede regnskaber for Kornerup Holding ApS, Einar Kornerup A/S, Initus A/S og I/S Paul Bergsøes Vej 16-44 for regnskabsåret 2017/18, i alle væsentlige henseender er et retvisende sammendrag af disse regnskaber i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 30. januar 2019
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab


Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

Hovedvejen 11, Glostrup
Til- og ombygning af 5.000 m² erhvervsarealer for Hovedvejen ApS.



SELSKABERNE

Einar Kornerup A/S

Einar Kornerup A/S er moderselskab i entreprenør-koncernen og indgår i Einar Kornerup-gruppen, som tillige omfatter investerings- og ejendoms-selskaber.

Foruden overordnet koordinering varetager Einar Kornerup A/S en række stabsfunktioner for gruppen og datterselskaberne, herunder økonomi-, HR- og arbejdsmiljøledelse og medvirker ved udarbejdelse af strategier, politikker og procedurer.

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

Entrepreneurfirmaet Einar Kornerup A/S

Entrepreneurfirmaet Einar Kornerup A/S (EEK) har i lighed med tidligere år udført opgaver inden for nybyggeri, ombygning, renovering og restaurering. I dette regnskabsår har aktivitetsniveauet været noget højere i forhold til året før. Årets driftsresultat har ikke været tilfredsstillende.

Desværre har to konkrete entrepriser udviklet sig markant negativt i forhold til det forventede. Som konsekvens heraf er der iværksat en række tiltag med skærpet fokus på risikostyring.

Opgaver med nybyggeri har udgjort ca. halvdelen af omsætningen, mens den anden halvdel har været fordelt på ombygnings- og renoveringsopgaver.

EEK's entrepriser udføres primært med egne håndværkere inden for beton-, murer-, tømrer- og snedkerarbejde. Mange af vore underentreprenører har et langvarigt tilhørsforhold til virksomheden, og vi er kendt for korte beslutningsveje samt for vor tætte kontakt til både håndværkere og underentreprenører.

I mange af vore opgaver arbejder vi efter lean-principper i et værdibaseret samarbejde, hvor det fælles overordnede mål er maksimal værdiskabelse til den rette pris. Ved en løbende uddannelse af vore medarbejdere sikrer vi, at det værdibaserede samarbejde kan indgå som en naturlig samarbejdsform, uanset hvilken entreprisetypen opgaven udføres i.

Det er vigtigt for os at medvirke til, at vore bygherrer træffer alle vigtige beslutninger på et professionelt og troværdigt grundlag, og derfor finder vi det naturligt i byggeopgaver hurtigst muligt at identificere en række fokusområder, som gives særlig prioritet. Med vore systemer inden for videndeling, økonomistyring, tidsplanlægning, logistik, kvalitet, miljø og arbejdsmiljø sikrer vi vore bygherrer en optimal styring af byggeopgaver.

Einar Kornerup Jylland A/S

Primo 2015 valgte vi at indstille aktiviteterne i selskabet. Einar Kornerup Jylland A/S påtager sig ikke nye opgaver/entrepriser.

EK-Materiel A/S

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

EK-Ejendomsadministration A/S

EK-Ejendomsadministration A/S administrerer ca. 30 ejendomme med ca. 500 lejemål, der er fordelt på bolig- og erhvervs ejendomme samt ejendomme omfattende både bolig- og erhvervslejemål. EK-Ejendomsadministration A/S har på alle ejendomme både det administrative og det vedligeholdelsesmæssige ansvar. Årets driftsresultat har været tilfredsstillende.



K.B. Hallen

Peter Bangs Vej 147, Frederiksberg
Genopførelse af K.B. hallen i hoved-
entreprise for Københavns Boldklub.
Arkitekt: Christensen & Co. Arkitekter A/S
Ingeniør: Rambøll A/S



Scandic Kødbyen

Skelbækgade 3, København
Opførelse af nyt Scandic-hotel i totalentreprise for
Halmtorvet 29 A/S.
Arkitekt: Danielsen Architecture A/S
Ingeniør: Alectia A/S



SOCIAL ANSVARLIGHED

Einar Kornerup-gruppen (EK) har ambitiøse mål om at integrere CSR i alle forretningsaktiviteter.

Hvert regnskabsår indledes med at udvælge de CSR-initiativer, som kan skabe den største forandring inden for medarbejderforhold, arbejdsmiljø, miljø, sundhed og samfundsengagement.

Indsatsområderne udspringer af vores forretningsstrategi og integrerer etiske, sociale, økonomiske og miljømæssige hensyn til gavn for vores medarbejdere og eksterne interessenter.

Vores tilgang til CSR er forankret i vores værdigrundlag indeholdende værdierne kvalitet, troværdighed og købmandskab. De tre værdier er grundelementer i vores identitet og danner grobund for den unikke EK-ånd, som er opbygget gennem en lang virksomhedshistorie, hvis første kapitel blev skrevet af virksomhedens grundlægger Einar Kornerup i 1907.

I en årrække har vores værdigrundlag og charteret "Et ordentligt fundament - charter for samfundsansvar i ejendoms-, bygge- og anlægsbranchen i Danmark" været rammen om vores måde at drive forretning på, nemlig som en kompetent partner, der leverer projektløsninger med afsæt i relevant lovgivning, erfaring, høj kvalitet og CSR.

Via vores EKB (EK Betingelser for underentreprenører og leverandører) tilstræber vi at rette et ansvarligt CSR-blik på værdikæden. EKB gælder sammen med udbudsmaterialet og er en del

af kontraktgrundlaget. Betingelserne gælder for aftaler, der indgås mellem underentreprenører eller leverandører og selskaber i EK. EKB bidrager til en samfundsansvarlig byggeproces, idet dokumentet blandt andet stiller krav til vores samarbejdspartnere om at sikre korrekte ansættelses- og arbejdsforhold herunder, at love og regler overholdes.

EK overholder de til enhver tid gældende konkurrenceregler i alle koncernens byggeaktiviteter. Vores medarbejdere bekræfter ved deres underskrift, at de har gjort sig bekendt med indholdet af hæftet "Konkurrenceret i Byggeriet", som er udgivet af Dansk Byggeri og omhandler konkurrenceregler, der er særligt relevante for byggeriet.

For at sikre et højt vidensniveau omkring gældende konkurrencelovgivning og eventuelle ændringer heri holder ledelsen sig jævnligt orienteret blandt andet via konkurrencestyrelsens hjemmeside og andre relevante kanaler. Alle medarbejdere holdes ajour på konkurrenceområdet på kvartalsmæssige informationsmøder.

Kandidater, der bliver tilbudt ansættelse i EK, kan blive afkrævet en straffeattest, hvoraf det fremgår, at de ikke er dømt for brud på konkurrencelovgivningen.

EK har ikke oplevet overtrædelser, hvilket også kan henføres til den grundige screeningsproces, som iværksættes i forbindelse med udvælgelse af samarbejdspartnere.



CSR FOKUSPUNKTER

MEDARBEJDERFORHOLD

EK følger i alle aspekter regler, gældende lovgivning og overenskomst inden for løn- og ansættelsesforhold. Vi tror på, at en tæt dialog med vores medarbejdere giver de bedste forudsætninger for, at de kan indgå som en stærk og bærende samarbejdspartner i forhold til at løfte vores CSR-indsatsområder fra ord til handling.

Det er vores målsætning, at alle medarbejdere skal være stolte af EK som arbejdsplads, og at de udvikler sig i takt med arbejdsmarkedets krav og egne ambitioner. Vores værdigrundlag, uddannelsesudvalg og ligestillingspolitik er vigtige parametre for opfyldelse af denne målsætning.

Med vores ligestillingspolitik tilstræbes en mangfoldig medarbejdersammensætning, hvor karrieremuligheder skal være forankret i kompetencer frem for køn.

I 2018 har målsætningen blandt andet resulteret i en forøgelse af antallet af kvindelige ledere, og det er forventningen, at den positive udvikling kan fortsætte i de kommende år.

Ligestillingspolitikken udtrykker gennem to kvalitative måltal en målsætning om, at det underrepræsenterede køn skal opleve, at kompetencer fremfor køn er afgørende for tildeling af ledelsesstillinger i EK.

Status på måltal er forankret i kvalitative data fra de uddannelses- og udviklingssamtaler, der afholdes årligt i koncernen samt i den lovpligtige APV-undersøgelse, som er gennemført i 2018.

EK's historie skabes af vores medarbejdere, hvis hverdag er præget af en nærværende EK-ånd, som har andel i, at EK jævnligt fejrer jubilarer i koncernen. I indeværende regnskabsår har EK ønsket 3 medarbejdere tillykke med deres henholdsvis 25, 40 og 50 års jubilæum i EK.

Vores jubilarer vidner om, at EK ofte ikke blot er et stop på vejen for vores medarbejdere, men et årelangt engagement præget af loyalitet og tilfredshed med EK som arbejdsplads.

ARBEJDSMILJØ

Et godt arbejdsmiljø har altid været betragtet som fundamentet for den drivkraft og arbejdsglæde, som vores medarbejdere udviser hver dag. Derfor er arbejdsmiljø og forebyggelse af ulykker højt prioriteret og integreret i alle vores aktiviteter. Det afspejles bl.a. i arbejdsmiljørelaterede politikker, navnlig vores alkohol- og rusmiddelpolitik og arbejdsmiljøpolitik, der fokuserer på forbedring af arbejdsmiljø og forebyggelse af ulykker, nedslidning og arbejdsbetingede lidelser.

Vores politikker skal forebygge, at ingen medarbejder oplever en psykisk eller fysisk helbredsforringelse som følge af deres arbejde i EK. Samtidig skal de bidrage til, at alle kender vigtigheden af et sikkert arbejdsmiljø og tager medansvar for sig selv og kolleger via et positivt engagement i arbejdsmiljøet. Vi tror på, at et nærværende og inkluderende arbejdsmiljø er nøglen til en stærk kultur uden arbejdsulykker.

Vi er af den overbevisning, at alle ulykker kan forebygges. Derfor er ulykkesforebyggelse en væsentlig del af vores arbejdsmiljøstrategi. I praksis betyder det, at vores arbejdsmiljøindsats tager afsæt i en række forebyggelsesprincipper, hvor risikovurderinger spiller en afgørende rolle.

Der gennemføres jævnligt interne arbejdsmiljøaudits for at sikre, at vores politikker på arbejds miljøområdet bliver overholdt i koncernen. Vores audits giver os indblik i de områder, som arbejdsmiljøindsatsen skal rettes mod, herunder de emner, der skal indgå i den årlige supplerende arbejdsmiljøuddannelse. I år har stilladssikkerhed og håndtering af beredskabsplaner været fokuspunkter.

Vores ulykkesfrekvens vidner om, at vi er på rette vej – den fortsætter med at falde og ligger nu på det laveste niveau i 6 år.



Ombygning til eksklusive lejligheder

Frederiksholms Kanal 6, København
Totalrenovering af ejendom, der konverteres fra erhverv til 31 eksklusive ejerlejligheder. Opgaven udføres i hovedentreprise for Ejendomsselskabet Frederiksholms Kanal 6 P/S.

Arkitekt: Lars Gitz Architects A/S

Ingeniør: OBH Rådgivende Ingeniører A/S



MILJØ

Byggeriet står for en stor del af Danmarks samlede energiforbrug og spiller derfor en central rolle i forhold til at nå nationale såvel som europæiske målsætninger på energiområdet.

EK anerkender, at bæredygtigt byggeri kan være med til at løse nogle af verdens klimaudfordringer. Derfor er EK altid åben over for at dele vores erfaringer og indgå i samarbejder med byggeriets parter om fælles bæredygtige løsninger.

Internt arbejder vi med målsætninger, som sigter mod at nedsætte vores miljøbelastning - ikke kun her og nu - men også i et mere langsigtet perspektiv. Derfor rækker vores miljøpolitik ud over lovgivningens krav og sikrer i samspil med et skarpt fokus på opkvalificering af medarbejdere inden for bæredygtighed, at EK fremstår som en "grøn" samarbejdspartner.

Den største udledning af CO₂ sker på vores byggepladser, hvorfor det også er her, der investeres flest ressourcer i at udtænke nye metoder til at

nedbringe energiforbruget bl.a. via miljøberegninger. Sideløbende stilles der på alle entrepriser krav om efterlevelse af substitutionsprincippet ved brug af kemikalier, begrænsning af affaldsmængder og miljøvenlig affaldssortering.

Hensynet til miljøet integreres i vedligeholdelse og drift af vores ejendomme. De seneste års CSR-indsatser har været centreret omkring konvertering til energibesparende LED belysning - ca. 20 % af vores samlede belysning - og udskiftning af flere varmecentraler med det resultat, at der sker en bedre udnyttelse af fjernvarmen og en mindre CO₂-udledning.

EK støtter omstilling til vedvarende energi nationalt og globalt og har derfor tegnet en klimaaf-tale med vores elleverandør, Dansk Havvind. Dette sikrer, at den el, vi anvender, er 100 % klimavenlig. Energien kommer fra danske havmølleparker, som er certificerede anlæg. Strømmen er distribueret og kontrolleret af Energinet.dk i overensstem-melse med internationalt anerkendte regler for handel med oprindelsesgarantier.

Det vægtes højt, at vores byggeledere kan håndtere byggeopgaver i tråd med intern miljøpolitik, gældende miljølovgivning og krav om bæredygtigheds certificeringer, som rækker ud over normal dansk standard. Vores compliance er synlig ved, at koncernen ikke har modtaget påbud eller lignende fra de danske miljømyndigheder, ligesom der ikke er konstateret overtrædelser i forbindelse med intern auditering.

Vi er på forkant med miljømæssige krav til byggeri, som afspejles i de af vores byggerier, som opføres efter de endnu ikke implementerede BR2020 krav, eller som opføres efter høje bæredygtighedskrav, der blandt andet sikrer, at byggerier har en mindre belastning på miljøet. Konkret betyder det brug af færrest mulige ressourcer og energi under bygnin-gens livscyklus.

SUNDHED

EK arbejder kontinuerligt på at skabe en sund arbejdsplads for vores medarbejdere, hvor events som "Vi cykler til arbejde" og "DHL-stafet" under-støtter en aktiv hverdag.

En sundheds- og behandlingsforsikring sikrer end-videre, at vores medarbejdere kan få en hurtig diagnose og evt. behandling til gavn for både os, medarbejderen og samfundet.

Ombygning boliger



Betty Nansens Allé 57-61, Frederiksberg
Ombygning af boligejendom til ungdoms-/ældreboliger samt handicapvenlige boliger. Opgaven er udført i hovedentreprise for KAB Bygge- og boligadministration.
Arkitekt og ingeniør: Rambøll A/S



EK har en lang tradition for at støtte foreninger og organisationer, der favner bredt inden for sygdomsbekæmpelse og socialt arbejde. Særligt støtten til Julemærkefonden har siden stifter Einar Kornerups første donation til Julemærkehjemmene ligget os meget på sinde. Igen i år er der derfor tilfaldet Julemærkefonden en større donation, som bidrager til at give børn, der har det svært, en ny og lys tilværelse.

Kornerup Fonden har på lige fod med de forrige år givet donationer til Knæk Cancer-kampagnen 2018 og Team Rynkeby.

Et af de nyere tiltag har været støtten til Make-A-Wish Danmark, hvis formål er at opfylde ønsker for børn mellem 3-18 år i Danmark med livstruende sygdomme med henblik på at skabe håb, styrke og glæde.

Kornerup Fonden har i lighed med tidligere år givet økonomiske støtte til kræftforskning via et større sponsorat.

Nybygning plejeboliger

Bank Mikkelsens Vej 20-28, Gentofte
Opførelse af botilbud - 120 plejeboliger fordelt på 5 boenheder med tilhørende servicearealer i hovedentreprise for Gentofte Kommune.
Arkitekt: Tegnestuen Vandkunsten A/S
Ingeniør: Wissenberg A/S



UDDANNELSE

EK vil gerne bidrage til, at byggebranchen får tilført nye kræfter, og vi har en lang tradition for uddannelse af lærlinge i vores egenproduktion indenfor tømrer-, murer- og struktørfaget. EK er således med til at sikre en høj faglighed i håndværksfagene og er samtidig gearet til at imødekomme eventuelle krav fra bygherrer om at løfte et socialt ansvar i byggeprocesser.

I indeværende regnskabsår har EK beskæftiget 14 lærlinge, som alle har sat deres positive aftryk på vores byggerier af forskellige karakter herunder opførelsen af den nye K.B. Hal og renovering af Hotel Kong Arthur.

En læreplads hos EK skal være lig med et højt fagligt niveau og en mærkbar EK-ånd i dagligdagen. For at sikre en tæt opfølgning på uddannelsen af vores lærlinge gennemføres tiltag såsom medarbejderudviklingssamtaler, faglige ekskursioner og lærlingekurser. Særligt den tætte opfølgning undervejs i uddannelsen fra blandt andet vores formænd og lærlingeansvarlige er værdsat hos vores lærlinge.

EK hjælper ikke blot vores lærlinge godt på vej, men tilstræber at fastholde og videreudanne dem efter endt læretid, således at de får et meningsfuldt og langvarigt arbejdsliv.

EK deltager aktivt i udvalg om uddannelse og beskæftigelse, ligesom EK samarbejder tæt med kommuner, jobcentre, erhvervsskoler og højere læreranstaler vedrørende arbejdsprøvnings og praktikforløb inden for forskellige fagområder. Igen i dette regnskabsår har EK beskæftiget en række praktikanter - senest i Entreprenørfirmaet Einar Kornerup A/S.

Tre af EEK's lærlinge er blevet udlært i dette regnskabsår. Her ses Søren Thaarup foran sit svendestykke. Søren blev udlært murer med speciale i renovering og antaget med bronze.



Noter - Einar Kornerup-koncernens regnskab

1

Af- og nedskrivninger

Indretning af lejede lokaler m.v.	220
Sommerhus, Ålbæk	10
Tekniske anlæg og maskiner	1.396
Driftsmateriel	444
	<u>2.070</u>

2

Skat af årets resultat

Den udgiftsførte selskabsskat i resultatopgørelsen kan specificeres således:	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.692
Regulering af udskudt skat	-8.112
	<u>1.580</u>

3

Materielle anlægsaktiver

	Sommerhus, Ålbæk	Indretning af lejede lokaler m.v.	Tekn. anlæg og mask.	Driftsmateriel
Saldo pr. 1/10 2017	633	11.747	10.240	12.582
Tilgang i årets løb	0	133	2.925	619
Afgang i årets løb	0	0	-451	-1.596
Kostpris pr. 30/9 2018	633	11.880	12.714	11.605
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2017	40	10.958	7.611	11.554
Afskrivninger solgte aktiver	0	0	-451	-1.596
Årets afskrivninger	10	220	1.396	444
Af- og nedskrivninger pr. 30/9 2018	50	11.178	8.556	10.402
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2018	583	702	4.158	1.203

4

Selskabskapital

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

5

Igangværende arbejder for fremmed regning

Nettoinvesteringen i igangværende arbejder kan specificeres således:	
Investeret i igangværende arbejder	1.837.616
Vurderet dækningsbidrag	154.881
A conto faktureret vedrørende igangværende arbejder	-2.053.380
Igangværende arbejder for fremmed regning, netto	<u>-60.883</u>
Der indregnes således:	
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver)	10.354
Modtagne forudbetalinger fra kunder (passiver)	-71.237
	<u>-60.883</u>

6

Merværdiafgift

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

7

Personaleforhold

Koncernen har i det forløbne år i gennemsnit beskæftiget 224 medarbejdere mod 221 sidste år.	
De samlede lønninger til koncernens personale udgør:	
Lønninger og gager	35.014
Pensioner	6.711
Omkostninger til social sikring	3.119
Øvrige personaleomkostninger	4.743
	<u>49.587</u>

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

8

Kautions-, garanti- og andre eventualforpligtelser

Sædvanlige branchemæssige garantiforpligtelser.

Moderelskabets beholdning af obligationer er i mindre omfang anvendt til sikkerhedsstillelser for entrepriser o.lign. for selskaber i Einar Kornerup-koncernen.

Pengestrømsanalyse Einar Kornerup-koncernen

Årets resultat	5.289	Køb af materielle anlægsaktiver	-3.677
Årets afskrivninger tilbageført	2.069	Salg af materielle anlægsaktiver	889
Tilbageførsel af realisationsavancer	-889	Køb af finansielle anlægsaktiver	-14.298
Skat af årets resultat tilbageført	1.580	Salg af finansielle anlægsaktiver	16.007
Øvrige reguleringer	31.271	Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>-1.079</u>
Betalt selskabsskat	-8.177	Ændring i bankgæld	82.700
Ændring i varebeholdninger	55	Udlån til andre selskaber i EK-gruppen	-22.633
Ændring i tilgodehavender	-46.615	Betalt udbytte i regnskabsåret	-8.602
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank, skat og udbytte)	13.755	Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>51.465</u>
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter	0	Ændring i likvider	<u>48.724</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>-1.662</u>	Likvide beholdninger pr. 1. oktober 2017	278.462
		Likvide beholdninger pr. 30. september 2018	<u>327.186</u>

Specifikation af værdiansættelse for ejendomme tkr. 766.112

Ejerlejligheder	Matrikel nr.	Antal lejligheder	Udlejningsejendomme	Matrikel nr.	Antal lejemål
	78 d, e og f, Vallensbæk, Albertslundvej 83-127	13		56, Nørre kv., Studiestræde 5-9	23
5 ai, h og ø, Ll. Værløse, Ryetvej 39-51	6	58, Nørre kv., Studiestræde 11	6		
403 og 404, Sct. Annæ Vester, Kronprinsessegade 44-46	10	93, Nørre kv., Studiestræde 14	16		
234, Klædebo, Nørregade 28/Fiolstræde 17	20	1923, Valby, Lauravej 14	54		
273 m.fl., Rosenborg, Pilestræde 53-63	9	2079, Valby, Gadekærvej 17-29	56		
70 A, Roskilde Købstads bygrunde, Havnevej 18-36	6	3 z, Hvidovre, Hvidovrevej 59	1		
8 u, Rødovre, Roskildevej 382-388	2	3 hf, Hvidovre, Hvidovrevej 61	36		
33 bl, Frederiksberg, Roskildevej m.fl.	14	3441, Vanløse, Ålekistevej 47 m.v.	13		
41 ex, Frederiksberg, Roskildevej m.fl.	23	2 bf, Herlev, Smedeholm 15-17	6		
1 b, Frederiksberg, Rådmand Steins Allé 33-35	1	11 af, Paul Bergsøes Vej 16-44	15		
29 bl, Frederiksberg, Roskildevej m.fl.	16	11 ad, Paul Bergsøes Vej 17-35	12		
1 q, Kastrop By, Søvang Allé 1-5	3	1 h, Glostrup, Hovedvejen 110-112	4		
3 aa, Ordrup, Frisersvej 1	5	42 al, Frederiksberg, Rådmand Steins Allé 12	46		
3 bz, 3cf og 3 pk, Ordrup, Brannersvej 2-6	21	Ejendomme under udførelse			
52, Vester Kvarter, Vestergade 27	16	2be m.fl., Espergærde By, Mørdrupvej 15-19			
2 p, Ordrup, Trunnevangen 4	14	Grundarealer			
Øvrige ejerlejligheder	2	43 cb, Avedøre, Jernholmen 29-37			

	Værdiansættelse pr. 1/10 2017	Årets til-/afgang	Værdiregulering 30/9 2018	Værdiansættelse pr. 30/9 2018	Ejendoms-vurdering 1/10 2017
Ejerlejligheder (i alt 181 lejligheder)	428.166	-7.966	9.396	429.597	347.370
Udlejningsejendomme (i alt 288 lejemål, heraf 161 bolig-, 63 erhvervs- og 64 garagelejemål)	322.784	-1.014	1.060	322.830	350.000
Grundarealer	13.686	0	0	13.685	14.251
Ejendomme i alt	<u>764.636</u>	<u>-8.980</u>	<u>10.456</u>	<u>766.112</u>	<u>711.621</u>

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Obligationsbeholdningen er delvis anvendt til sikkerhedsstillelse over for bygherrer. Beholdningen er værdiansat til officielt noterede børskurser pr. 30/9 2018.

Gæld til realkreditinstitutter tkr. 427.846

Prioritetsgælden er optaget til amortiseret kostpris. Af beløbet forfalder 8,6 mio. kr. i 2018/19 og 363,3 mio. kr. efter mere end 5 år.

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

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

Hensatte forpligtelser tkr. 99.605

Beløbet vedrører eventualskat af opskrivninger for ejerlejligheder, udlejningsejendomme, igangværende arbejder m.v. samt hensættelse til imødegåelse af risiko på igangværende entrepriser og hensættelse til garantiarbejder for 5 år i henhold til AB 92 og ABT 93.

Egenkapital tkr. 430.375

Gruppens egenkapital incl. udbytte primo		419.407
Årets resultat	38.471	
Udbytte m.v.	<u>-34.125</u>	4.346
Regulering af værdi af sikringsinstrumenter (renteswap)	3.120	
Øvrige egenkapitalreguleringer	<u>3.502</u>	<u>6.622</u>
Gruppens egenkapital incl. udbytte ultimo		<u>430.375</u>

Garantiforpligtelser m.v.

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

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

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

Einar Kornerup Jylland A/S
Paul Bergsøes Vej 18
2600 Glostrup
Telefon 8641 1666
ekj@ekjylland.dk
www.einarkornerup.dk

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

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

