

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

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

KORNERUP EJENDOMME A/S
PAUL BERGSØES VEJ 18, 2600 GLOSTRUP
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

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

Niels Kornerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7-8
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13-16
Anvendt regnskabspraksis.....	17-20

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kornerup Ejendomme A/S Paul Bergsøes Vej 18 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 21 93 65 10 Stiftet: 25. marts 1976 Kommune: Glostrup Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Bestyrelse	Jens Kornerup Niels Kornerup Peter Kornerup Kristian Kornerup Mikkel Kornerup
Direktion	Jens Kornerup Hans Christensen Lars Byrgesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 23. januar 2024.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Kornerup Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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

Hans Christensen

Lars Byrgesen

Bestyrelse:

Jens Kornerup

Niels Kornerup

Peter Kornerup

Kristian Kornerup

Mikkel Kornerup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Kornerup Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kornerup Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 23. januar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16537

Mikkel Mauritzen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46621

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der er for regnskabsåret ingen usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ved indgangen til regnskabsåret 2022/2023 var der en generel usikkerhed i markedet afledt af stigende inflation, renter og afkastkrav.

Selskabets omsætning i regnskabsåret udgjorde 72,1 mio. kr., hvilket var en stigning i forhold til regnskabsåret 2021/22, hvor omsætningen udgjorde 63,9 mio. kr. Omsætningsfremgangen skyldes primært en udvidelse af selskabets ejendomsportefølje.

Selskabets driftsresultat i regnskabsåret 2022/23 udgør 47,6 mio. kr. mod 36,6 mio. kr. i regnskabsåret 2021/22. Herudover ses der en markant stigning i selskabets finansieringsudgifter afledt dels af en øget lånoptagelse og dels af en generel stigning i markedsrenterne, hvilket har øget finansieringsudgifterne knyttet til den variabelt forrentede del af selskabets gæld.

Årets resultat for 2022/23 udgør 23,6 mio. kr. mod 22,3 mio. kr. i regnskabsåret 2021/22. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Selskabets soliditetsgrad udgør pr. statusdagen 34,4 %.

Organisation

Selskabets organisation er i regnskabet 2022/2023 i al væsentlighed uforandret i forhold til tidligere år.

Der blev i gennemsnit beskæftiget 12 fuldtidsansatte medarbejdere i 2022/23.

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Særlige risici

Kornerup Ejendomme A/S' aktiviteter indebærer en række kommercielle og finansielle risici, hvorfor der er stort fokus på risikostyring.

I forhold til de kommercielle risici arbejdes der primært med vedligeholdelse og optimering af selskabets ejendomme for på den måde at optimere udlejningsmulighederne og minimere risikoen for tomgang.

Selskabets finansielle risici omfatter primært en renterisiko knyttet til selskabets langfristede finansiering. Denne renterisiko adresseres generelt ved en løbende markedsvurdering i samarbejde med selskabets finansielle rådgivere og en fastlåsning af den primære del af selskabets finansiering.

Herudover er der ingen særlige risici, ud over de for branchen normalt forekommende.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en svagt stigende aktivitet for det kommende regnskabsår. Regnskabsåret vil dog fortsat være præget af finansieringsudgifter på et relativt højt niveau.

Afledt af ovenstående forventes der et resultat før værdireguleringer og skat i spændet 21-24 mio. kr.

LEDELSESBERETNING

Miljø- og klimaforhold - Bæredygtighed

Selskabet arbejder målrettet inden for en bæredygtig udvikling i 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 selskabets ejendomme.

Der arbejdes på at kunne måle og indsamle alle ressourcer til erfaringsdata, som skal igangsætte tiltag, der kan forbedre eller mindske forbruget på selskabets ejendomme. Disse erfaringsdata vil danne grundlag for fremtidige krav til rapportering.

For at sikre den fortsatte udvikling inden for området har ledelsen gennemført tiltag til styrkelse af organisationen 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.

Socialt ansvar og personaleforhold

Selskabet 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 selskabets ansatte på 7 år.

Kornerup Ejendomme A/S har i regnskabsåret implementeret en whistleblowerordning, som administreres i fællesskab med eksterne rådgivere.

Bekæmpelse af korruption og bestikkelse

Kornerup Ejendomme A/S stiller krav om økonomisk gennemsigtighed, og medarbejdere bliver ved ansættelse vejledt bl.a. indenfor konkurrenceret. I virksomheden er der derfor nultolerance overfor korruption og bestikkelse.

Redegørelse for måltal og politikker for det underrepræsenterede køn

Kornerup Ejendomme A/S' målsætning og forventning er at øge andelen af kvinder blandt de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer. Der forventes således at blive indvalgt ét kvindeligt medlem i bestyrelsen inden udgangen af regnskabsåret 2024/2025.

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 øvrige ledelsesniveauer, hvilket der i forhold til sidstnævnte er flere eksempler på i virksomheden.

Redegørelse for dataetik

Kornerup Ejendomme A/S behandler ikke data eller anvender algoritmer til dataanalyse. Dette er således ikke en integreret del af selskabets forretningsstrategi og forretningsaktiviteter. Selskabets 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	2022/23 kr.	2021/22 tkr.
NETTOOMSÆTNING.....		72.147.356	63.866
Andre driftsindtægter.....		53.302	391
Eksterne omkostninger.....		-22.818.550	-20.512
BRUTTORESULTAT.....		49.382.108	43.745
Personaleomkostninger.....	1	-8.032.988	-7.956
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.....		6.255.452	853
DRIFTSRESULTAT.....		47.604.572	36.642
Andre finansielle indtægter.....	2	6.638.873	1.190
Andre finansielle omkostninger.....	3	-23.982.451	-9.297
RESULTAT FØR SKAT.....		30.260.994	28.535
Skat af årets resultat.....	4	-6.652.153	-6.278
ÅRETS RESULTAT.....		23.608.841	22.257
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	10.000
Overført resultat.....		23.608.841	12.257
I ALT.....		23.608.841	22.257

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		1.144.735.599	1.096.857
Materielle anlægsaktiver.....	5	1.144.735.599	1.096.857
Afledte finansielle instrumenter.....	6	16.425.244	13.998
Finansielle anlægsaktiver.....	7	16.425.244	13.998
ANLÆGSAKTIVER.....		1.161.160.843	1.110.855
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		103.437	330
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		174.674.222	151.705
Andre tilgodehavender.....		14.838.219	59.319
Periodeafgrænsningsposter.....		2.103.150	2.311
Tilgodehavender.....		191.719.028	213.665
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		50.000	50
Værdipapirer og kapitalandele.....		50.000	50
Likvide beholdninger.....		4.389.104	508
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		196.158.132	214.223
AKTIVER.....		1.357.318.975	1.325.078

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Aktiekapital.....		10.000.000	10.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		50.074.817	48.182
Overført overskud.....		407.149.458	383.541
Forslag til udbytte.....		0	10.000
EGENKAPITAL.....		467.224.275	451.723
Hensættelse til udskudt skat.....		53.094.382	50.540
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		53.094.382	50.540
Gæld til realkreditinstitutter mv.....		770.018.794	640.109
Deposita og forudbetalt leje.....		28.391.139	25.594
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	798.409.933	665.703
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.951.491	8.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.417.089	5.617
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.369.329	111.318
Selskabsskat.....		4.631.366	14.635
Anden gæld.....		6.722.436	6.022
Periodeafgrænsningsposter.....		11.498.674	10.850
Kortfristede gældsforpligtelser.....		38.590.385	157.112
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		837.000.318	822.815
PASSIVER.....		1.357.318.975	1.325.078
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Koncernregnskab	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	10.000.000	48.181.927	383.540.617	10.000.000	451.722.544
Forslag til resultatdisponering.....			23.608.841		23.608.841
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-10.000.000	-10.000.000
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....		2.426.785			2.426.785
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-533.895			-533.895
Egenkapital 30. september 2023.....	10.000.000	50.074.817	407.149.458	0	467.224.275

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	12	13	
Løn og gager.....	7.807.915	7.791	
Pensioner	107.588	91	
Andre omkostninger til social sikring.....	66.537	18	
Andre personaleomkostninger.....	50.948	56	
	8.032.988	7.956	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	6.534.019	1.057	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	104.854	133	
	6.638.873	1.190	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	205.755	412	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	23.776.696	8.885	
	23.982.451	9.297	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	4.097.473	3.915	
Regulering af udskudt skat.....	2.554.680	2.363	
	6.652.153	6.278	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2022.....	939.427.805
Tilgang.....	41.623.548
Kostpris 30. september 2023.....	981.051.353
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....	157.428.794
Årets værdireguleringer.....	6.255.452
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....	163.684.246
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	1.144.735.599

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

	Boliglejemål	Erhvervslejemål	Byggegrunde
Dagsværdi 30. september 2023.....	718.064.999	412.985.000	13.685.600
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-3.649.500	9.904.952	0

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 364 lejemål i Storkøbenhavn, 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, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,5 - 6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i København. For ejendomme med omkostningsbestemt husleje, der forventes solgt ved næste fraflytning, anvendes en afkastprocent i den lave ende af intervallet.

Dagsværdi for erhvervsjendomme

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

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

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,3 - 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,3 - 8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Storkøbenhavn.

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

6

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.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswaps
Dagsværdi 30. september 2023:	
Aktiver.....	16.425.244
	16.425.244
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	2.426.785

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 mio. kr. 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.

Finansielle anlægsaktiver

7

	Afledte finansielle instrumenter
Værdireguleringer 1. oktober 2022.....	13.998.459
Årets værdireguleringer	2.426.785
Værdireguleringer 30. september 2023.....	16.425.244
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	16.425.244

Langfristede gældsforpligtelser

8

	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter mv.....	779.970.285	9.951.491	730.014.458	648.778.703
Deposita og forudbetalt leje.....	28.391.139	0	28.391.139	25.591.953
	808.361.424	9.951.491	758.405.597	674.370.656

NOTER

Note

Eventualposter mv.

9

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter samt for fællesregistrering af moms. Vedrørende merværdiafgift bemærkes, at selskabet er fællesregistreret med Kornerup Holding ApS. Solidarisk hæftelse for merværdiafgift udgør på statusdagen samlet 346 tkr.

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

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebrev med oprindelig værdi på i alt 844.330 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er udstedt ejerantebrev på 5.115 tkr. samt pantstiftende byrder på samlet 139 tkr.

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

Nærtstående parter

11

Kornerup Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

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

Bestemmende indflydelse:

Kornerup Holding ApS, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, der er ultimativt moderselskab.

Transaktioner med nærtstående parter:

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

Koncernregnskab

12

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Kornerup Holding ApS, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, CVR-nr. 35 41 06 86.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kornerup Ejendomme A/S for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

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

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

Materielle anlægsaktiver under opførelse måles til kostpris.

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

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

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

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

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

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

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