



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 2023 - 30. SEPTEMBER 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. januar 2025

---

Niels Kornerup

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7-9
<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-18
Anvendt regnskabspraksis.....	19-22

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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 2023 - 30. september 2024
<b>Bestyrelse</b>	Jens Kornerup Niels Kornerup Peter Kornerup Kristian Kornerup Mikkel Kornerup
<b>Direktion</b>	Jens Kornerup Hans Christensen Lars Byrgesen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K  Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 28. januar 2025.

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 28. januar 2025

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 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 28. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

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 2023/24 var der en vis usikkerhed i markedet afledt af høj inflation, renter og afkastkrav.

Selskabets omsætning i regnskabsåret udgjorde 78,2 mio. kr., hvilket var en stigning i forhold til regnskabsåret 2022/23, hvor omsætningen udgjorde 72,1 mio. kr. Omsætningsfremgangen skyldes primært en forbedret udlejningssituation for selskabet.

Selskabets driftsresultat i regnskabsåret 2023/24 udgør 72,1 mio. kr. mod 47,6 mio. kr. i regnskabsåret 2022/23. Herudover ses der en markant stigning i selskabets finansieringsudgifter afledt dels af en marginalt 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 2023/24 udgør 40,1 mio. kr. mod 23,6 mio. kr. i regnskabsåret 2022/23. Resultatet anses som tilfredsstillende.

Selskabets soliditetsgrad udgør pr. statusdagen 35,3 %.

### Organisation

Selskabets organisation er i regnskabet 2023/24 i al væsentlighed uforandret i forhold til tidligere år.

Der blev i gennemsnit beskæftiget 12 fuldtidsansatte medarbejdere i 2023/24.

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.

### Finansielle risici

Kornerup Ejendomme A/S' aktiviteter indebærer en række kommercielle og finansielle risici, hvorfor der er stor 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 21-25 mio. kr.

## LEDELSESBERETNING

### REDEGØRELSE FOR SAMFUNDSANSVAR

Kornerup Ejendomme A/S anerkender sin rolle og forpligtelse til at bidrage positivt til samfundet og minimere vores påvirkning på miljøet. Vi har formuleret politikker for centrale områder inden for samfundsansvar, herunder miljøpåvirkning, sociale forhold, menneskerettigheder, antikorruption og bestikkelse. Disse politikker er integreret i vores overordnede strategi og understøtter vores værdier om bæredygtighed og ansvarlig forretningsførelse.

#### Miljøforhold og klimaforhold

Selskabet arbejder målrettet med at bidrage til en bæredygtig udvikling i ejendomsbranchen.

Med udgangspunkt i FN's verdensmål er der udarbejdet en bæredygtighedsstrategi. En central del af strategien er miljøpolitikken, der skal sikre, at forventede krav overholdes, og at iværksatte tiltag efterleveres.

Vi har i regnskabsåret igangsat arbejdet med klimaregnskab for at styrke vores miljøpolitik og udforme effektive handlingsplaner. Formålet med klimaregnskabet er at kvantificere og analysere Kornerup Ejendomme A/S' nuværende CO<sub>2</sub> udledning samt andre miljømæssige påvirkninger for at kunne få et billede af, hvor Kornerup Ejendomme A/S står og hvor der er mulighed for forbedring.

Arbejdet med klimaregnskabet er påbegyndt og markerer første skridt i en kontinuerlig indsats mod en mere klimabevidst og bæredygtig forretning. Den nye forretningsgang vil hjælpe os med at identificere, hvor vi har emissionsrisici, og klimaregnskabet vil give et solidt fundament af data, som kan anvendes til at opstille præcise måltal og langsigtede mål i miljøpolitikken og de tilhørende handlingsplaner.

På nuværende tidspunkt indsamles og struktureres data, der omfatter direkte og indirekte udledninger. Fasen indebærer en omfattende kortlægning af energiforbrug, transportudledninger og ressourceforbrug gennem værdikæden, hvilket vil danne grundlag for de måltal, Kornerup Ejendomme A/S vil kunne rapportere på. Kornerup Ejendomme A/S' mål er at udvikle en datadrevet og resultatorienteret tilgang, der vil gøre det muligt at følge de miljøvenlige fremskridt og sikre en vedvarende bæredygtig udvikling.

Et af indsatsområderne har været selskabets energiforbrug på selskabets mange ejendomme. Ledelsen har fundet det vigtigt at præge ejendommene, og udviklingen af disse, i en positiv retning på netop dette område.

For at sikre udviklingen 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. Vi forventer, at vi i de kommende år gennem vores arbejde med de nye rapporteringskrav for større virksomheder, at vores miljø- og klimapolitik vil blive udviklet yderligere, således at der vil blive skabt grundlag for at arbejde endnu mere målrettet med implementering af denne i vores forretning.

#### Socialt ansvar og personaleforhold

Gennem medarbejdersamtaler, ledermøder, APV og whistleblowerordning arbejder vi med at identificere eventuelle risici forbundet med sociale forhold og personaleforhold. Vores håndtering af risici eller hændelser knyttet til disse forhold følger vores politikker på området.

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 6 år.

Kornerup Ejendomme A/S har tidligere 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.



**LEDELSESBERETNING**

**Redegørelse for måltal og politikker for det underrepræsenterede køn**

Kønsmæssig sammensætning i ledelsen

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Antal medlemmer i det øverste ledelsesorgan....	5	5	5	5	5
Underrepræsenteret køn, andel i pct. i det øverste ledelsesorgan....	0%	0%	0%	0%	0%
Antal personer på øvrige ledelsesniveauer.....	3	3	3	3	3
Underrepræsenteret køn, andel i pct. på øvrige ledelsesniveauer.....	0%	0%	0%	0%	0%

Det seneste regnskabsår har selskabet beskæftiget færre end 50 medarbejdere, hvorfor selskabet ikke er pligtigt til at opstille måltal og udarbejde en politik for at øge andelen af det underrepræsenterede køn på selskabets øvrige ledelsesniveauer.

Måltal for det øverste ledelsesorgan

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Måltal i pct. i det øverste ledelsesorgan.....	20%	20%	20%	20%	20%
Årstal for forventet opfyldelse af måltal.....	2025	2025	2025	2025	2025

*Status for opfyldelse af måltal for det øverste ledelsesorgan*

- 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 2024/25.
- 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 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	2023/24 kr.	2022/23 tkr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>78.223.765</b>	<b>72.146</b>
Andre driftsindtægter.....		94.478	53
Eksterne omkostninger.....		-26.504.243	-22.815
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>51.814.000</b>	<b>49.384</b>
Personaleomkostninger.....	1	-8.801.312	-8.035
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.....		29.047.494	6.255
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>72.060.182</b>	<b>47.604</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	7.381.666	6.639
Andre finansielle omkostninger.....	3	-28.016.749	-23.982
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>51.425.099</b>	<b>30.261</b>
Skat af årets resultat.....	4	-11.314.428	-6.652
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>40.110.671</b>	<b>23.609</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		40.110.671	23.609
<b>I ALT</b> .....		<b>40.110.671</b>	<b>23.609</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme.....		1.200.800.000	1.144.737
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>1.200.800.000</b>	<b>1.144.737</b>
Afledte finansielle instrumenter.....	6	0	16.425
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>16.425</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.200.800.000</b>	<b>1.161.162</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		482.307	104
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		158.705.042	174.674
Andre tilgodehavender.....		15.409.909	14.839
Tilgodehavende selskabsskat.....		3.733.854	0
Periodeafgrænsningsposter.....		2.472.993	2.104
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>180.804.105</b>	<b>191.721</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		50.000	50
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>50.000</b>	<b>50</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.459.813</b>	<b>4.389</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>184.313.918</b>	<b>196.160</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.385.113.918</b>	<b>1.357.322</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Aktiekapital.....		10.000.000	10.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		30.994.342	50.075
Overført overskud.....		447.260.129	407.150
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>488.254.471</b>	<b>467.225</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		62.760.991	53.094
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>62.760.991</b>	<b>53.094</b>
Gæld til realkreditinstitutter mv.....		761.283.545	770.019
Afledte finansielle instrumenter.....	6	8.036.904	0
Deposita og forudbetalt leje.....		28.310.101	28.393
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>797.630.550</b>	<b>798.412</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.907.304	9.951
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.458.190	1.417
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.702.891	4.370
Selskabsskat.....		0	4.631
Anden gæld.....		8.903.206	6.724
Periodeafgrænsningsposter.....		12.496.315	11.498
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>36.467.906</b>	<b>38.591</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>834.098.456</b>	<b>837.003</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.385.113.918</b>	<b>1.357.322</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Koncernregnskab	12		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Aktiekapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023.....	10.000.000	50.074.817	407.149.458	467.224.275
Forslag til resultatdisponering.....			40.110.671	40.110.671
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering.....		-24.462.147		-24.462.147
Skat af egenkapitalbevægelser.....		5.381.672		5.381.672
Egenkapital 30. september 2024.....	10.000.000	30.994.342	447.260.129	488.254.471

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	12	12	
Løn og gager.....	8.520.370	7.808	
Pensioner.....	114.916	108	
Andre omkostninger til social sikring.....	115.204	68	
Andre personaleomkostninger.....	50.822	51	
	<b>8.801.312</b>	<b>8.035</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	7.097.093	6.534	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	284.573	105	
	<b>7.381.666</b>	<b>6.639</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	264	206	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	28.016.485	23.776	
	<b>28.016.749</b>	<b>23.982</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.647.819	4.097	
Regulering af udskudt skat.....	9.666.609	2.555	
	<b>11.314.428</b>	<b>6.652</b>	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver**

5

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023.....	981.051.353
Tilgang.....	29.543.222
Afgang.....	-699.309
<b>Kostpris 30. september 2024.....</b>	<b>1.009.895.266</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023.....	163.684.246
Årets værdireguleringer.....	29.047.494
Værdireguleringer solgte aktiver.....	-1.827.006
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024.....</b>	<b>190.904.734</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....</b>	<b>1.200.800.000</b>

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

kr.	Boliglejemål	Erhvervslejemål	Byggegrunde
Dagsværdi 30. september 2024.....	679.052.225	491.747.775	30.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.131.551	9.601.543	16.314.400

**Dagsværdi for boligejendomme**

Boligejendommene består af 364 lejemål i Storkøbenhavn, Roskilde og Nordsjælland. Ejendommene er opført for egen regning, eller købt i perioden fra 1959-2022. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en normalafkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede normalafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige forventede normalafkast for de kommende 5 år vurderes at være på niveau med indeværende år, når der tages højde for den forventede pristalsudvikling, samt en normalisering af vedligeholdelsesniveauet, den forventede gennemsnitlige tomgangsleje og den forventede teoretiske lejeindtægt for de enkelte ejendomme.

For ejendomme i Storkøbenhavn er anvendt et normalafkastkrav i intervallet 3,5-6,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Normalafkastkravet svarer ligeledes til det generelle normalafkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme i København. For ejendomme med omkostningsbestemt husleje, der forventes solgt ved næste fraflytning, anvendes et normalafkastkrav i den lave ende af intervallet, alternativt en forventet tilbagediskonteret salgsværdi. Den forventede tomgang på ejendommene er fastsat til 0,0-7,0 %.

For ejendomme i Nordsjælland og Roskilde er anvendt et normalafkastkrav i intervallet 4,0-5,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. For ejendomme med omkostningsbestemt husleje, der forventes solgt ved næste fraflytning, anvendes et normalafkastkrav i den lave ende af intervallet, alternativt en forventet tilbagediskonteret salgsværdi. Den forventede tomgang på ejendommene er fastsat til 0,0-5,0 %.

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

**Dagsværdi for erhvervsejendomme**

Erhvervsejendomme består af 48 erhvervslejemål i Storkøbenhavn. Ejendommene er opført for egen regning, eller købt i perioden fra 1960-2010. Erhvervsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en normalafkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede normalafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Erhvervsejendommene kan opdeles i lejemål til butik, kontor og øvrige erhvervslejemål.

For ejendomme der anvendes til butiksformål, er anvendt et normalafkastkrav i intervallet 4,3-4,4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Normalafkastkravet svarer ligeledes til det generelle normalafkastkrav for tilsvarende ejendomme i København. Den forventede tomgang på ejendommene er fastsat til 5,0-7,0 %.

For ejendomme der anvendes til kontorformål, er anvendt et normalafkastkrav i intervallet 4,3-7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Normalafkastkravet svarer ligeledes til det generelle normalafkastkrav for tilsvarende ejendomme i København. Den forventede tomgang på ejendommene er fastsat til 6,0-7,0 %.

For ejendomme der anvendes til øvrige formål, er anvendt et normalafkastkrav i intervallet 4,0-8,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Normalafkastkravet svarer ligeledes til det generelle normalafkastkrav for tilsvarende ejendomme i København. Den forventede tomgang på ejendommene er fastsat til 0,0-25,0 %.



## 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 641.933 tkr. På balancedagen er dagsværdien negativ med 8.037 tkr.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswaps
Dagsværdi 30. september 2024:	
Forpligtelser.....	8.036.904
	<b>8.036.904</b>
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	-24.462.147

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 642 mio. kr. og sikrer faste renter på mellem 0,61-4,13 % i restløbetiden på 2-17 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, selvom værdien af kontrakten er negativ, idet der er stillet sikkerhed for realkreditgælden overfor pengeinstitutter i selskabets ejendomme.

**Finansielle anlægsaktiver**

7

	Afledte finansielle instrumenter
kr.	
Værdireguleringer 1. oktober 2023.....	16.425.244
Årets værdireguleringer .....	-16.425.244
<b>Værdireguleringer 30. september 2024.....</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....</b>	<b>0</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

8

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter mv.....	771.190.849	9.907.304	725.044.637	779.970.284
Afledte finansielle instrumenter.....	8.036.904	0	8.036.904	0
Deposita og forudbetalt leje.....	28.310.101	0	28.310.101	28.391.140
	<b>807.537.854</b>	<b>9.907.304</b>	<b>761.391.642</b>	<b>808.361.424</b>

**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.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kornerup Holding A/S, der er administrationsselskab 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 844.347 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er udstedt ejerpantebrev 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 A/S, Paul Bergsøes Vej 18, 2600 Glostrup, der er ultimativt moderselskab.

Transaktioner med nærtstående parter:

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

**Koncernregnskab****12**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kornerup Ejendomme A/S for 2023/24 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 årets 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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 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.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af 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 diskonterings-sats 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.