
Kornaksen A/S

Danneskiold-Samsøes Allé 55, 1434 København K

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 35 40 08 42

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/09 2016

Philip S. Thorsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Kornaksen A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. september 2016

Direktion

Morten Mølgaard Boll

Bestyrelse

Lau Kristensen
formand

Jane Hagbarth Olsen

Morten Mølgaard Boll

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kornaksen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kornaksen A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 22. september 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten K. Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kornaksen A/S
Danneskiold-Samsøes Allé 55
1434 København K

CVR-nr.: 35 40 08 42
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april
Stiftet: 11. juli 2013
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Lau Kristensen, formand
Jane Hagbarth Olsen
Morten Mølgaard Boll

Direktion

Morten Mølgaard Boll

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, udvikling og salg af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning dertil.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 164.134, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 1.158.363.

Resultat og egenkapital er som forventet, idet den negative egenkapital kan henføres til omkostninger som ikke opfylder betingelserne for aktivering vedrørende opførelse af ejendommen Frihavns Tårnet.

Kapitalberedskabet

Som følge af ovenstående, har selskabet tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at egenkapitalen bliver retableret ved salg af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Projektet skrider planmæssigt frem og produktionen følger planen både økonomisk og styremæssigt. Salget af lejlighederne er ligeledes gået positivt, og på nuværende tidspunkt er 77 ud af 78 lejligheder solgt.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		163.582	-2.232.469
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat før finansielle poster		163.582	-2.232.469
Finansielle omkostninger	2	-28	-12.534
Resultat før skat		163.554	-2.245.003
Skat af årets resultat	3	580	527.877
Årets resultat		164.134	-1.717.126

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		164.134	-1.717.126
		164.134	-1.717.126

Balance 30. april

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
Varebeholdninger	4	<u>218.617.722</u>	<u>84.808.651</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.135.184	41.918
Andre tilgodehavender		11.762.621	7.975.752
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>520.477</u>
Tilgodehavender		<u>12.897.805</u>	<u>8.538.147</u>
Likvide beholdninger		<u>4.930.769</u>	<u>9.814.069</u>
Omsætningsaktiver		<u>236.446.296</u>	<u>103.160.867</u>
Aktiver		<u>236.446.296</u>	<u>103.160.867</u>

Balance 30. april

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		501.000	501.000
Overført resultat		-1.659.363	-1.823.497
Egenkapital	5	-1.158.363	-1.322.497
Hensættelse til udskudt skat		572.209	0
Hensatte forpligtelser		572.209	0
Gæld til kreditinstitutter		0	49.582.443
Langfristede gældsforpligtelser	6	0	49.582.443
Kreditinstitutter	6	162.624.157	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.934.898	2.554.305
Gæld til tilknyttede virksomheder		48.303.398	45.146.105
Gæld til associerede virksomheder		0	2.075.074
Anden gæld		5.169.997	5.125.437
Kortfristede gældsforpligtelser		237.032.450	54.900.921
Gældsforpligtelser		237.032.450	104.483.364
Passiver		236.446.296	103.160.867
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.556.934	1.439.309
Andre omkostninger til social sikring	9.571	9.681
	<u>1.566.505</u>	<u>1.448.990</u>
Overført til produktionslønninger	<u>-1.566.505</u>	<u>-1.448.990</u>
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

2 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	28	12.534
	<u>28</u>	<u>12.534</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-580	-527.877
	<u>-580</u>	<u>-527.877</u>

4 Varebeholdninger

Varer under fremstilling	218.617.722	84.808.651
	<u>218.617.722</u>	<u>84.808.651</u>

I "varer under fremstilling" indgår aktiverede finansieringsomkostninger med i alt DKK 12.522.333

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	501.000	-1.823.497	-1.322.497
Årets resultat	0	164.134	164.134
Egenkapital 30. april	501.000	-1.659.363	-1.158.363

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi DKK
A-aktier	499.500	499.500
B-aktier	1.500	1.500
		501.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Gæld til kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	49.582.443
Langfristet del	0	49.582.443
Inden for 1 år	162.624.157	0
	162.624.157	49.582.443

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed overfor kreditinstitutter, er der tinglyst ejerpantebrev TDKK 240.000, der giver pant i varebeholdning (projektejendom). Den samlet regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 218.618.

Endvidere er der overfor 3. mand afgivet sikkerhed i varebeholdning (projektejendom) på i alt nom. TDKK 1.307.

Ud af de likvide beholdninger, udgørende TDKK 4.931, er TDKK 2.733 stillet til sikkerhed for 3. mand.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået aftaler om opførelse af lejligheder i ejendommen Frihavns Tårnet, med kunder, som har erhvervet lejligheder i projektstadiet.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for 2L Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncerns danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

2L Siloen ApS
Boll+ ApS, København

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet 2L Holding A/S.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kornaksen A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv..

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af projekter inden for fast ejendom. Projekter optages til direkte medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af projekter indregnes i kostprisen over opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.