
Kornaksen A/S

Danneskiold-Samsøes Allé 55, 1434 København K

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 35 40 08 42

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 21/9 2017

Philip S. Thorsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 7

Balance 30. april 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. september 2017

Direktion

Morten Mølgaard Boll

Bestyrelse

Lau Kristensen
formand

Jane Hagbarth Olsen

Morten Mølgaard Boll

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kornaksen A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kornaksen A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Slagelse, den 21. september 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Rasmus Dehn Larsen
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: 4. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Lau Kristensen, formand
Jane Hagbarth Olsen
Morten Mølgaard Boll

Direktion

Morten Mølgaard Boll

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 45.700.956, og selskabets balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på DKK 44.542.593.

Alle lejlighederne i projektet er solgt og overdraget i regnskabsåret. Resultatet er som forventet.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|--|------|-------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 57.329.010 | 163.582 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 57.329.010 | 163.582 |
| Finansielle omkostninger | | -4.902 | -28 |
| Resultat før skat | | 57.324.108 | 163.554 |
| Skat af årets resultat | 2 | -11.623.152 | 580 |
| Årets resultat | | 45.700.956 | 164.134 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|-------------------------------------|-------------------|----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 44.000.000 | 0 |
| Overført resultat | 1.700.956 | 164.134 |
| | 45.700.956 | 164.134 |

Balance 30. april

Aktiver

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Varebeholdninger | 3 | 0 | 218.617.722 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 11.498.005 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.024.524 | 1.135.184 |
| Andre tilgodehavender | | 889.923 | 11.762.621 |
| Udskudt skatteaktiv | | 440.000 | 0 |
| Tilgodehavender | | 14.852.452 | 12.897.805 |
| Likvide beholdninger | | 96.614.771 | 4.930.769 |
| Omsætningsaktiver | | 111.467.223 | 236.446.296 |
| Aktiver | | 111.467.223 | 236.446.296 |

Balance 30. april

Passiver

| | Note | 2016/17 DKK | 2015/16 DKK |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital | | 501.000 | 501.000 |
| Overført resultat | | 41.593 | -1.659.363 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 44.000.000 | 0 |
| Egenkapital | 4 | 44.542.593 | -1.158.363 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 0 | 572.209 |
| Andre hensættelser | | 2.000.000 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.000.000 | 572.209 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 162.624.157 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.501.911 | 20.934.898 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 16.096.342 | 48.303.398 |
| Selskabsskat | | 13.630.056 | 0 |
| Anden gæld | | 19.696.321 | 5.169.997 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 64.924.630 | 237.032.450 |
| Gældsforpligtelser | | 64.924.630 | 237.032.450 |
| Passiver | | 111.467.223 | 236.446.296 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |
| Nærtstående parter | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2016/17</u> | <u>2015/16</u> |
|---|-------------------|--------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 1.347.677 | 1.556.934 |
| Andre omkostninger til social sikring | 19.190 | 9.571 |
| | <u>1.366.867</u> | <u>1.566.505</u> |
| Overført til produktionslønninger | <u>-1.366.867</u> | <u>-1.566.505</u> |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> | <u>2</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 13.630.056 | 0 |
| Årets udskudte skat | <u>-2.006.904</u> | <u>-580</u> |
| | <u>11.623.152</u> | <u>-580</u> |
| | | |
| 3 Varebeholdninger | | |
| Varer under fremstilling | <u>0</u> | 218.617.722 |
| | <u>0</u> | <u>218.617.722</u> |

I "varer under fremstilling" indgår aktiverede finansieringsomkostninger med i alt DKK 12.522.333 i 2015/16.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|------------------------------|-----------------|-------------------|--|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. maj | 501.000 | -1.659.363 | 0 | -1.158.363 |
| Årets resultat | 0 | 1.700.956 | 44.000.000 | 45.700.956 |
| Egenkapital 30. april | 501.000 | 41.593 | 44.000.000 | 44.542.593 |

Selskabskapitalen er fordelt således:

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

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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.

6 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

| Navn | Hjemsted |
|----------------|-----------|
| 2L Holding A/S | København |

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kornaksen A/S for 2016/17 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 2016/17 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.

Nettoomsætning

Ved salg af ejendomme indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte ejendomme er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til 1- og 5 års gennemgang af ejerlejlighederne. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.