

K/S Lillebakken 7, Korsør

CVR-nr. 20 65 09 74

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2019

Kurt Kim Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Lillebakken 7, Korsør.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Finansiell usikkerhed

Ledelsen har været i dialog med virksomhedens væsentligste finansielle samarbejdspartnere & kreditorer der har sikret ro omkring den fortsatte drift af selskabet, indtil drift og kapitalisering igen er positive. Det er således ledelsens vurdering at virksomheden på trods af anstrengt likviditet har tilstrækkeligt likviditet til at opretholde driften i 2017, hvorfor regnskabet er aflagt i overensstemmelse hermed.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt, jf. ÅRL § 135, stk. 1, 3. pkt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. maj 2019

Direktion

Michael Kaa Andersen

Bestyrelse

Hanne Wedell-Neergaard

Kurt Kim Petersen

Michael Kaa Andersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Lillebakken 7, Korsør
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 20 65 09 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 31. august 1974

Hjemsted: København

Bestyrelse

Hanne Wedell-Neergaard
Kurt Kim Petersen
Michael Kaa Andersen

Direktion

Michael Kaa Andersen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktiviteter i regnskabsåret har via ejerandele af I/S Korsør at drive virksomhed vedrørende Ejendommen Lilleøbakken 7, 4220 Korsør.

Usikkerhed ved indregning og måling

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 445.896, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 21.198.981.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Usikkerhed ved forsat drift

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn. De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder. Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Lillebakken 7, Korsør for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af låne og handelsomkostninger. Der foretages ikke afskrivninger på grunden.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag for salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kostpris

Kapitalandele i måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Indre Værdi

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i .

Tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder samt joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til t.kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		-61.783	-26.701
Bruttoresultat		-61.783	-26.701
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-210.444	462.415
Finansielle omkostninger	1	-173.669	-168.934
Resultat før skat		-445.896	266.780
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-445.896	266.780
Overført resultat		-445.896	266.780
		-445.896	266.780

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>222.000</u>	<u>222.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>222.000</u>	<u>222.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>222.000</u>	<u>222.000</u>
Aktiver i alt		<u><u>222.000</u></u>	<u><u>222.000</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>-22.198.981</u>	<u>-21.753.085</u>
Egenkapital	3	<u>-21.198.981</u>	<u>-20.753.085</u>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>9.756.683</u>	<u>9.546.239</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>9.756.683</u>	<u>9.546.239</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>9.680.804</u>	<u>9.522.750</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>9.680.804</u>	<u>9.522.750</u>
Anden gæld		<u>1.983.494</u>	<u>1.906.096</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.983.494</u>	<u>1.906.096</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.664.298</u>	<u>11.428.846</u>
Passiver i alt		<u>222.000</u>	<u>222.000</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualposter m.v.	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Renter, mellemregninger	134.756	94.559
Renter, gældsbev	38.598	74.375
Andre finansielle omkostninger	315	0
	<u>173.669</u>	<u>168.934</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018	<u>6.129.059</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>6.129.059</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	<u>5.907.059</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>5.907.059</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>222.000</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
I/S Korsør	København	62,5%	-16.522.229	-336.711

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.000.000	-21.753.085	-20.753.085
Årets resultat	0	-445.896	-445.896
Egenkapital 31. december 2018	1.000.000	-22.198.981	-21.198.981

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

4 Usikkerhed ved indregning og måling

K/S Lillebakken 7, Korsør har i de tidligere år arbejdet med et byggeprojekt sammen med I/S Korsør, som er K/S Lillebakken 7, Korsør's associerede virksomhed. Selskaberne opnåede en tilladelse til et byggeprojekt for etablering af boliger på området lige inden finanskrisen kom. Som følge af finanskrisen blev projektet i 2008 stillet i bero, og det har ikke været muligt at få økonomi i et sådanne projekt, da byggeprisen alene overstiger markedsværdien af ejendomme i dette område. Selskaberne må derfor konstatere, at byggerettighederne på nuværende tidspunkt ikke har nogen reel værdi. Det har samtidig ikke været muligt at anvende de eksisterende lokaler grundet deres forfatning og derfor er det besluttet at nedskrive ejendommen til samlet kr. 700.000, svarende til kr. 478.000 for I/S Korsør og til kr. 222.000 for K/S Lillebakken 7, Korsør. Nedskrivningen blev foretaget i 2012. Som følge af, at Komplementarselskabet Lillebakken 7, Korsør ApS er komplementar i K/S Lillebakken 7, Korsør og derfor hæfter ubegrænset for al gæld i K/S Lillebakken 7, Korsør er den fortsatte drift i Komplementarselskabet Lillebakken 7, Korsør ApS forbundet med samme grad af usikkerhed som i K/S Lillebakken 7, Korsør vedrørende den fortsatte drift af selskabet.

5 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Ifølge årsrapporten for 2018 for I/S Korsør udgør den samlede gæld pr. 31. december 2018 i alt kr. 22.940.246. K/S Lillebakken 7, Korsør, hæfter solidarisk for denne gæld som interessent i I/S Korsør.

Noter til årsrapporten

6 Nærtstående parter og ejerforhold

K/S Lillebakken 7, Korsør ApS' nærtstående parter omfatter følgende :

Ejendomsselskabet Lilleøbakken 7 og 8, Korsør ApS, der er kommanditist

Ejendomsselskabet Lilleøbakken 7 og 8, Korsør ApS ejer tillige:

Komplementarselskabet Lillebakken 7, Korsør ApS