

K/S Lillebakken 7. Korsør

**Hammershusgade 9
2100 København Ø**

CVR-nr. 20 65 09 74

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 27. maj 2024

Henrik Kirk Nielsen
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	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Lillebakken 7. Korsør.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2024

Direktion

Michael Kaa Andersen

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 20 65 09 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: København

Direktion

Michael Kaa Andersen

Komplementar

Komplementarselskabet Lillebakken 7. Korsør ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er at drive virksomhed vedrørende Ejendommene Lilleøbakken 7 og 8, 4220 Korsør.

Usikkerhed ved indregning og måling

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 forpligtigelser, 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.

Usædvanlige forhold

Selskaberne I/S Korsør, cvr nr. 15 86 61 36, K/S Lillebakken, Korsør, cvr. nr. 20 65 09 74 og Ejendomsselskabet Lilleøbakken 7 & 8 ApS, cvr nr. 29 15 05 83 er koncernforbundne med samme ultimative ejer. Virksomhederne har samme væsentligste aktiviteter som er, at drive virksomhed vedrørende ejendommen Lilleøbakken 7 og 8, 4220 Korsør.

De underliggende aktiver burde have været indarbejdet anderledes i tidligere år på selskabsniveau, hvilket er bragt i orden i dette års regnskaber for de tre berørte selskaber.

Sammenligningstal for 2022 er blevet tilrettet til at afspejle denne ændring så primoværdierne i årsregnskaberne for 2023 er indregnet med afsæt i ændrede ultimoværdier for 2022.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 12.420.609, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 10.746.232.

Finansiering

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 2024, hvorfor regnskabet er aflagt i overensstemmelse hermed.

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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Selskaberne I/S Korsør, cvr nr. 15 86 61 36, K/S Lillebakken, Korsør, cvr. nr. 20 65 09 74 og Ejendomsselskabet Lilleøbakken 7 & 8 ApS, cvr nr. 29 15 05 83 er koncernforbundne med samme ultimative ejer. Virksomhederne har samme væsentligste aktiviteter som er, at drive virksomhed vedrørende ejendommen Lilleøbakken 7 og 8, 4220 Korsør.

De underliggende aktiver burde have været indarbejdet anderledes i tidligere år på selskabsniveau, hvilket er bragt i orden i dette års regnskaber for de tre berørte selskaber.

Sammenligningstal for 2022 er blevet tilrettet til at afspejle denne ændring så primoværdierne i årsregnskaberne for 2023 er indregnet med afsæt i ændrede ultimoværdier for 2022.

- Årets resultat før skat reduceres med t.kr. 0.

- Balancesummen forøges med t.kr. 325.

- Egenkapitalen forøges med t.kr. 325.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Grunde og bygninger indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Grunde og bygninger måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for K/S Lillebakken 7. Korsør, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og opgørelse af goodwill.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttotab		-49.260	-56.671
Dagsværdiregulering Grunde og bygninger		<u>13.043.517</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		12.994.257	-56.671
Finansielle omkostninger	1	<u>-573.648</u>	<u>-192.912</u>
Årets resultat		<u>12.420.609</u>	<u>-249.583</u>
Overført resultat		<u>12.420.609</u>	<u>-249.583</u>
		<u>12.420.609</u>	<u>-249.583</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>13.590.251</u>	<u>546.734</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.590.251</u>	<u>546.734</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.590.251</u>	<u>546.734</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.245</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>4.245</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>1.066</u>	<u>1.445</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.311</u>	<u>1.445</u>
Aktiver i alt		<u><u>13.595.562</u></u>	<u><u>548.179</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>-11.746.232</u>	<u>-24.166.840</u>
Egenkapital		<u>-10.746.232</u>	<u>-23.166.840</u>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>11.097.877</u>	<u>11.097.877</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>11.097.877</u>	<u>11.097.877</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>10.817.204</u>	<u>10.291.088</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>10.817.204</u>	<u>10.291.088</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.678	0
Anden gæld		<u>2.421.035</u>	<u>2.326.054</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.426.713</u>	<u>2.326.054</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.243.917</u>	<u>12.617.142</u>
Passiver i alt		<u>13.595.562</u>	<u>548.179</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	3		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	479.201	102.138
Renter, gældsbev.	94.447	90.762
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>12</u>
	<u>573.648</u>	<u>192.912</u>

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er på grunden opnået lokalplanstilladelse til opførelse af 17.400 m² bygning. Værdiansættelsen er baseret på byggeretterne.

3 Eventualforpligtelser

Ifølge årsrapporten for 2023 for I/S Korsør udgør den samlede gæld pr. 31. december 2023 i alt kr. 25.500.692. K/S Lillebakken 7, Korsør, hæfter solidarisk for denne gæld som interessent i I/S Korsør.