

B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

A/S Lahe VII B

c/o Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab, Fiolstræde 44, 3. th., 1171 København K

CVR-nr. 18 93 73 01

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2017.

Ole Laursen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for A/S Lahe VII B.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 4. april 2017

Direktion


Steen Bergholdt

Bestyrelse


Steen Bergholdt


Bjarne Larsen


Ole Laursen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i A/S Lahe VII B

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Lahe VII B for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabets egenkapital er negativ som følge af nedskrivning af kapitalandel i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD".

Selskabets kapitalejere, der tillige er interessenter i Samejet, har oplyst, at selskabets gæld til Samejet først skal betales, når virksomhedskapitalen er reetableret, og at kapitalejerne vil tilføre selskabet den fornødne kapital til dækning af driften frem til den ordinære generalforsamling for regnskabsåret 2017.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.



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.

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 4. april 2017

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Lahe VII B c/o Baagø Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K
	CVR-nr.: 18 93 73 01 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Steen Bergholdt Bjarne Larsen Ole Laursen
Direktion	Steen Bergholdt
Revision	Baagø Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Ejendommen i Samejet har et samlet udlejningsareal på 4.690 m². Heraf har ca. 82 % været udlejet i 2016.

Ejendommens tyske administrator og udlejer har tidligere vurderet ejendommen til en salgsværdi på EUR 4,3 mio. under forudsætning af, at man har god tid til at finde en køber, hvis dette er muligt på det aktuelle tyske ejendomsmarked. Ejendommen er derfor værdiansat til EUR 4,3 mio. Ved et eventuelt tvangs salg vil der kunne være tale om et væsentligt lavere beløb.

Selskabets negative egenkapital i Samejet er afsat som gæld med 2.840 t.kr.

Selskabets kapitalejere, der tillige er interessenter i Samejet, hæfter solidarisk for Samejets gældsforpligtelser og vil finansiere driften, såfremt der måtte opstå et behov herfor.

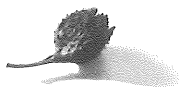
Primo 2017 er den udlejede andel af Samejets ejendom ca. 82 %.

Efterfølgende er yderligere arealer udlejet, og der forventes i regnskabsåret 2017 opnået en udlejningsprocent på ca. 92 %.

Retablering af selskabets egenkapital er afhængig af en fortsat positiv udvikling i udlejning.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Bestræbelserne på at finde yderligere lejere i Samejet fortsætter i indeværende år, og der pågår forhandlinger om en yderligere udlejning af ca. 10 % af ejendommens arealer. Såfremt aftale indgås, vil udlejningsprocenten blive forøget til ca. 92 % mod 82 % ved årets start. Sideløbende forhandles om et eventuelt salg af ejendommen. Der forventes afklaring på begge disse forhold medio 2017.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Lahe VII B er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af virksomhedens resultat.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandel måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Kapitalandel med negativ værdi indregnes til 0 kr. Negativ værdi i kapitalandelen afsættes som gæld.

Tilgodehavende fordring måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien overstiger kostprisen, opskrives til denne højere værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
1		
Resultat af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-299.176	-439
Andre eksterne omkostninger	-12.500	-18
Resultat før finansielle poster	-311.676	-457
Andre finansielle indtægter	709.388	663
Resultat før skat	397.712	206
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	397.712	206
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	397.712	206
Disponeret i alt	397.712	206



Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
2	Kapitalandel (40 %) i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	0	0
3	Fordring, Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	600.000	600
	Finansielle anlægsaktiver i alt	600.000	600
	Anlægsaktiver i alt	600.000	600
	Aktiver i alt	600.000	600



Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500
4	Overført resultat	-4.231.343	-4.629
	Egenkapital i alt	-3.731.343	-4.129
Gældsforpligtelser			
	Gæld til Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	1.479.246	1.472
5	Negativt indestående i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	2.339.597	2.745
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.818.843</u>	<u>4.217</u>
	Kortfristet del af negativt indestående i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	500.000	500
	Anden gæld	12.500	12
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>512.500</u>	<u>512</u>
	Gældsforpligtelser i alt	4.331.343	4.729
	Passiver i alt	600.000	600

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Resultat af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver		
Resultat af kapitalandel (40 %) i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	-299.176	-439
	<u>-299.176</u>	<u>-439</u>
	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
2. Kapitalandel (40 %) i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"		
Kostpris 1. januar 2016	1.364.609	1.365
Kostpris 31. december 2016	<u>1.364.609</u>	<u>1.365</u>
Nedskrivninger 1. januar 2016	-1.364.609	-1.365
Årets resultat	-299.176	-439
Årets indskud	704.266	663
Overført til langfristede gældsforpligtelser	-405.090	-224
Nedskrivninger 31. december 2016	<u>-1.364.609</u>	<u>-1.365</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>

Det negative indestående pr. 31. december 2016, 2.839.597 kr., er overført til gældsforpligtelser.

Kostprisen sammensætter sig således:

Kostpris for ideel andel på 40 % (netto) 968.100 kr., købsomkostninger, Grunderwerbsteuer og stempel mv. 396.509 kr., i alt 1.364.609 kr.

3. Fordring, Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"

Fordring, Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD" 600.000 kr.

Fordringen er indregnet til forventet nettorealiseringsværdi.

Fordringens nominelle værdi udgør 7.291.529 kr., der er ansvarligt lån, som træder tilbage for Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD's" gæld til eksterne långivere, og kan kun indfries i takt med, at Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD's" gæld til eksterne långivere nedbringes.

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-4.629.055	-4.835
Årets overførte overskud eller underskud	397.712	206
	<u>-4.231.343</u>	<u>-4.629</u>

Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
5. Negativt indestående i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"		
Negativt indestående i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD" i alt	2.839.597	3.245
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-500.000</u>	<u>-500</u>
	<u>2.339.597</u>	<u>2.745</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>400.000</u>	 <u>500.000</u>

Kapitalandel (40 %) i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD".

Samejets samlede aktiver andrager 33.422.528 kr., og de samlede gældsforpligtelser udgør 29.631.689 kr.

Selskabets andel af aktiver andrager 13.369.011 kr. og af gældsforpligtelser 11.852.675 kr.

Selskabets egenkapital er negativ med 2.839.597 kr., der er afsat under gæld.