

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

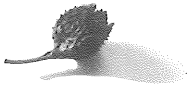
CVR-nr. 18 93 73 01

Årsrapport

2017

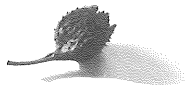
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2018.

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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 10. april 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 vedrørende revisionen

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 retableret, og at kapitalejerne vil tilføre selskabet den fornødne kapital til dækning af driften frem til den ordinære generalforsamling for regnskabsåret 2018.

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.



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 notoplysningerne, 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 10. april 2018

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Søren Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10850



Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Lahe VII B c/o Baagøe 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	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet omfatter besiddelse af ejendom via Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD". Ejendommen har et samlet udlejningsareal på 4.690 m². Heraf har ca. 75 % været udlejet i 2017.

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. På grundlag af en forventet højere udlejning i 2018 skønnes den aktuelle salgsværdi at overstige den værdi. Af forsigtighedsmæssige hensyn er ejendommen dog værdiansat uændret til EUR 4,3 mio. Ved et eventuelt tvangssalg vil der kunne være tale om et væsentligt lavere beløb.

Selskabets negative egenkapital i Samejet er afsat som gæld med 2.174 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.

Retablering af selskabets egenkapital er afhængig af en fortsat positiv udvikling i udlejningen i Samejets ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Pr. 1. marts 2018 er den udlejede andel af Samejets ejendom blevet øget til ca. 80 %.

Bestræbelser på at finde yderligere lejere i Samejet fortsætter i indeværende år. Sideløbende forhandles om et eventuelt salg af ejendommen. Der forventes afklaring på forholdet i 2018.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Lahe VII B er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 kurstab 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 posteringer 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

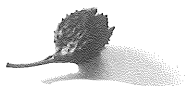
Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres 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.

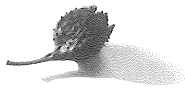
Gældsforpligtelser

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Andre eksterne omkostninger	-12.500	-13
Resultat før finansielle poster	-12.500	-13
1 Resultat af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-86.191	-299
Andre finansielle indtægter	750.051	710
Resultat før skat	651.360	398
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	651.360	398
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	651.360	398
Disponeret i alt	651.360	398

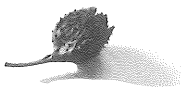


Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
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	<u>600.000</u>	<u>600</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>600.000</u>	<u>600</u>
	Aktiver i alt	<u>600.000</u>	<u>600</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500
4	Overført resultat	-3.579.983	-4.231
	Egenkapital i alt	-3.079.983	-3.731
Gældsforpligtelser			
	Gæld til Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	1.493.528	1.479
5	Negativt indestående i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	1.673.955	2.340
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.167.483	3.819
	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	512.500	512
	Gældsforpligtelser i alt	3.679.983	4.331
	Passiver i alt	600.000	600



	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Resultat af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		
Resultat af kapitalandel (40 %) i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	-86.191	-299
	-86.191	-299
2. Kapitalandel (40 %) i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"		
Kostpris 1. januar 2017	1.364.609	1.365
Kostpris 31. december 2017	1.364.609	1.365
Nedskrivninger 1. januar 2017	-1.364.609	-1.365
Årets resultat	-86.191	-299
Årets indskud	751.833	704
Overført til langfristede gældsforpligtelser	-665.642	-405
Nedskrivninger 31. december 2017	-1.364.609	-1.365
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	0	0

Det negative indestående pr. 31. december 2017, 2.173.955 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.

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.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 7.289.955 kr., der er ansvarligt lån, som træder tilbage for Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD's" gæld til eksterne långivere, og kun kan indfries i takt med, at Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe BRD's" gæld til eksterne långivere nedbringes.		
	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-4.231.343	-4.629
Årets overførte overskud eller underskud	651.360	398
	<u>-3.579.983</u>	<u>-4.231</u>



	31/12 2017	31/12 2016
	kr.	t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
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	2.173.955	2.840
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-500.000</u>	<u>-500</u>
	<u>1.673.955</u>	<u>2.340</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>400.000</u>

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

Samejets samlede aktiver andrager 33.439.189 kr., og de samlede gældsforpligtelser udgør 28.382.253 kr.

Selskabets andel af aktiver andrager 13.375.675 kr. og af gældsforpligtelser 11.352.902 kr.

Selskabets andel af egenkapitalen er negativ med 2.173.957 kr., der er afsat under gæld.