

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

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2016.

Ole Laursen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 4. april 2016

Direktion

Steen Bergholdt

Bestyrelse

Steen Bergholdt

Bjarne Larsen

Ole Laursen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S Lahe VII B

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Lahe VII B for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende 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 retableret, og at kapitalejerne vil tilføre selskabet den fornødne kapital til dækning af driften frem til den ordinære generalforsamling for regnskabsåret 2016.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets ledelse har i strid med selskabslovens § 58 ikke foretaget registrering i Det Offentlige Ejerregister, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

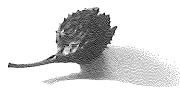
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. april 2016

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

Selskabet ejer en ideel andel på 40 % af Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD". Samejet ejer en tysk udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen i Samejet har et samlet udlejningsareal på 4.690 m². Heraf har ca. 66 % været udlejet i 2015.

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 3.244 tkr.

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 2016 er den udlejede andel af Samejets ejendom ca. 66 %.

Efterfølgende er yderligere arealer udlejet, og der forventes i regnskabsåret 2016 opnået en udlejningsprocent på ca. 75-80 %.

Hvorvidt det lykkes at få ejendommen udlejet fuldt ud er usikkert.

Retablering af selskabets egenkapital er helt afhængig heraf.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Bestræbelserne på at finde yderligere nye lejere fortsætter i indeværende år.



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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 tkr.
1		
Resultat af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-439.313	-305
Andre eksterne omkostninger	-17.581	-10
Resultat før finansielle poster	-456.894	-315
Andre finansielle indtægter	662.817	620
Øvrige finansielle omkostninger	20	0
Resultat før skat	205.943	305
2		
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	205.943	305
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	205.943	305
Disponeret i alt	205.943	305



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandel (40%) i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	0	0
4	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		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500
5	Overført resultat	-4.629.055	-4.835
	Egenkapital i alt	-4.129.055	-4.335
Gældsforpligtelser			
	Gæld til Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	1.471.868	1.445
6	Negativt indestående i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	2.744.687	2.968
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.216.555	4.413
	Kortfristet del af negativt indestående i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	500.000	500
	Anden gæld	12.500	22
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	512.500	522
	Gældsforpligtelser i alt	4.729.055	4.935
	Passiver i alt	600.000	600
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		



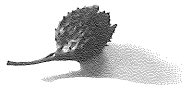
Noter

	2015 kr.	2014 tkr.
1. Resultat af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		
Resultat af kapitalandel (40 %) i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	-439.313	-305
	-439.313	-305
2. Skat af årets resultat		
Selskabet forventes ikke pålynet selskabsskat som følge af fremførte skattemæssige underskud.		
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 tkr.
3. Kapitalandel (40%) i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"		
Kostpris 1. januar 2015	1.364.609	1.365
Kostpris 31. december 2015	1.364.609	1.365
Nedskrivninger 1. januar 2015	-1.364.609	-1.365
Årets resultat	-439.313	-305
Årets indskud	662.817	620
Overført til langfristede gældsforpligtelser	-223.504	-315
Nedskrivninger 31. december 2015	-1.364.609	-1.365
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	0

Det negative indestående pr. 31. december 2015, 3.244.687 kr., er overført til gældsforpligtelser.

Købsprisen 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 2015	31/12 2014
	kr.	tkr.
4. 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 de eksterne långivere nedbringes.

5. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-4.834.998
Årets overførte overskud eller underskud	0	205.943
Egenkapital 31. december 2015	500.000	-4.629.055



Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 tkr.
6. Negativt indestående i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"		
Negativt indestående i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD" i alt	3.244.687	3.468
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-500.000</u>	<u>-500</u>
	<u>2.744.687</u>	<u>2.968</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

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

Samejets samlede aktiver andrager 33.407.642 kr., og de samlede gældsforpligtelser udgør 30.419.961 kr.

Selskabets andel af aktiver andrager 13.363.057 kr. og af gældsforpligtelser 12.167.984 kr.

Selskabets andel af egenkapitalen er negativ med 3.244.687 kr., der er afsat under gæld.

7. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 tkr.
Gæld til Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD"	<u>0</u>	<u>1.471.868</u>	<u>1.471.868</u>	<u>1.445</u>
	<u>0</u>	<u>1.471.868</u>	<u>1.471.868</u>	<u>1.445</u>



Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i Samejet "GbR Grundstücksgemeinschaft Rendsburger Strasse, Hannover - Lahe, BRD" er der udstedt ejerpantebrev på EUR 8,7 mio. med pant i grunde og bygninger.

Selskabet hæfter solidarisk over for Samejets samlede gældsforpligtelser, jf. note 5.

Der påhviler ikke selskabet øvrige pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

9. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.