

**EJENDOMSELSKABET LANGE STRASSE, NIENBURG APS**

**REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

**8. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. juni 2016**

---

**Lars Bach Andersen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Lange Strasse, Nienburg ApS  
Regnbuepladsen 5  
1550 København V

CVR-nr.: 30 92 33 16  
Stiftet: 25. oktober 2007  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Palle Østergaard  
Kenneth Brandborg  
Kristian Victor Krogh

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Lange Strasse, Nienburg ApS.

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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11. maj 2016

Direktion

---

Palle Østergaard

---

Kenneth Brandborg

---

Kristian Victor Krogh

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lange Strasse, Nienburg ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lange Strasse, Nienburg ApS 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 afkræftende konklusion.

#### Forbehold

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Som det fremgår af ledelsesberetningen og særskilt note, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at K/S Lange Strasse, hvori selskabet er komplementar, får tilført den nødvendige likviditet til finansiering af driften i 2016 samt til afvikling af sine forpligtelser. Det er vores vurdering, at der ikke er realistiske muligheder for at fremskaffe den fornødne likviditet og finansiering i kommanditselskabet, hvilket indebærer, at kommanditselskabets forudsætning for fortsat drift ikke er tilstede.

Selskabet hæftet direkte og ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser, der i tilfælde af manglende fortsat drift i kommanditselskabet vil blive rettet mod selskabet. Kommanditselskabets forpligtelser i niveauet 7 mill. kr. er ikke afsat i regnskabet for selskabet, ligesom selskabets tilgodehavende hos kommanditselskabet på 148 tkr. ikke er nedskrevet. Vi tager således forbehold for fuldständigkeit af forpligtelser samt værdiansættelsen af tilgodehavender.

Den manglende fortsatte drift i kommanditselskabet samt ovenstående forhold medfører, at nærværende selskabs forudsætning for fortsat drift ikke er til stede. Vi tager forbehold for fortsat drift.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

### **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.

Odense, den 11. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at være komplementar i K/S Lange Strasse, Nienburg og varetage ledelsen af dette selskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været ændringer i selskabets aktiviteter i regnskabsåret.

Som komplementar i K/S Lange Strasse, Nienburg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for dette kommanditselskabs forpligtelser, der pr. 31. december 2015 udgør i niveauet 7 mill. kr.

Kommanditselskabet oplyser i sit regnskab for 2015, at selskabet ikke er i stand til at overholde sine forpligtelser overfor kreditorerne, da selskabet har realiseret et væsentligt underskud i 2015 samtidig med, at det ikke er lykket kommanditselskabet at genudleje tomme lejemål.

Kommanditselskabets ledelse har opgjort, at det kommende års likviditetsbehov udgør i niveauet 1,1 mill. til finansiering af det forventede underskud og til afvikling af kommanditselskabets kortfristede gældsforpligtelser. Kommanditselskabets pengeinstitut har i årets løb kaldt kautionerne til indbetaling af kommanditisterne.

Det er derfor kommanditselskabets ledelses vurdering, at der sandsynligvis ikke er noget forretningsmæssig grundlag for at fortsætte driften i kommanditselskabet og undersøger som konsekvens heraf mulighederne for afvikling af kommanditselskabet, idet kommanditselskabets investorer ikke vil tilføre kommanditselskabet yderligere midler, og muligheden for udvidelse af de nuværende kreditrammer vurderes ikke opnåelig. Et eventuelt salg af ejendommen forventes at ville påføre kommanditselskabet et væsentligt tab, ligesom provenuet fra et eventuelt salg med stor sandsynlighed ikke vil kunne indfri gælden i ejendommen.

Såfremt kommanditselskabet ikke kan fortsætte driften, vil dette påvirke selskabets økonomiske situation eftersom kautionsforpligtelsen på 7 mill. kr. vil blive gjort gældende og tilgodehavendet hos kommanditselskabet på 148 tkr. ikke kan blive indfriet.

Ledelsen har dog valgt at aflægge årsregnskabet efter reglerne om fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lange Strasse, Nienburg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen er honorar for at være komplementar. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter til omkostninger administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-4.301</b>	<b>-4.310</b>
Andre finansielle indtægter.....		7.270	7.191
Andre finansielle omkostninger.....		-321	-505
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.648</b>	<b>2.376</b>
Skat af årets resultat.....	1	-663	-615
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.985</b>	<b>1.761</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.985	1.761
<b>I ALT</b> .....		<b>1.985</b>	<b>1.761</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre tilgodehavender.....		148.001	145.913
Tilgodehavender.....		148.001	145.913
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>148.001</b>	<b>145.913</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>148.001</b>	<b>145.913</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		16.704	14.719
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>141.704</b>	<b>139.719</b>
Selskabsskat.....		1.297	1.136
Anden gæld.....		5.000	5.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.297</b>	<b>6.194</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.297</b>	<b>6.194</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>148.001</b>	<b>145.913</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		

## NOTER

		2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		663	615	1
		<b>663</b>	<b>615</b>	
<b>Egenkapital</b>				
	Anparts kapital	Overført overskud	I alt	2
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	14.719	139.719	
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.985	1.985	
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>16.704</b>	<b>141.704</b>	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>Eventualposter mv.</b>				
Ingen.				3
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Som komplementar i K/S Lange Strasse, Nienburg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.				4

## NOTER

## Note

**Usikkerhed ved going concern**

5

Som komplementar i K/S Lange Strasse, Nienburg hæfter selskabet direkte og ubegrænset for dette kommanditselskabs forpligtelser, der pr. 31. december 2015 udgør i niveauet 7 mill. kr.

Kommanditselskabet oplyser i sit regnskab for 2015, at selskabet ikke er i stand til at overholde sine forpligtelser overfor kreditorerne, da selskabet har realiseret et væsentligt underskud i 2015 samtidig med, at det ikke er lykket kommanditselskabet at genudleje tomme lejemål.

Kommanditselskabets ledelse har opgjort, at det kommende års likviditetsbehov udgør i niveauet 1,1 mill. til finansiering af det forventede underskud og til afvikling af kommanditselskabets kortfristede gældsforpligtelser. Kommanditselskabets pengeinstitut har i årets løb kaldt kautionerne til indbetaling af kommanditisterne.

Det er derfor kommanditselskabets ledelses vurdering, at der sandsynligvis ikke er noget forretningsmæssig grundlag for at fortsætte driften i kommanditselskabet og undersøger som konsekvens heraf mulighederne for afvikling af kommanditselskabet, idet kommanditselskabets investorer ikke vil tilføre kommanditselskabet yderligere midler, og muligheden for udvidelse af de nuværende kreditrammer vurderes ikke opnåelig. Et eventuelt salg af ejendommen forventes at ville påføre kommanditselskabet et væsentligt tab, ligesom proventet fra et eventuelt salg med stor sandsynlighed ikke vil kunne indfri gælden i ejendommen.

Såfremt kommanditselskabet ikke kan fortsætte driften, vil dette påvirke selskabets økonomiske situation eftersom kautionsforpligtelsen på 7 mill. kr. vil blive gjort gældende og tilgodehavendet hos kommanditselskabet på 148 tkr. ikke kan blive indfriet.

Ledelsen har dog valgt at aflægge årsregnskabet efter reglerne om fortsat drift.