

**LG 16 ApS**  
**Skovbrynet 7**  
**8800 Viborg**

**CVR-nummer 36032677**

**Årsrapport**  
**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. juni 2019

---

Jess Hasselager Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

LG 16 ApS  
Skovbrynet 7  
8800 Viborg

CVR-nummer: 36032677  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Jess Hasselager Petersen

### Pengeinstitut

Spar Nord

### Revisor

Dansk Revision Viborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Agerlandsvej 16  
8800 Viborg

### Kontaktpersoner:

Per Tange  
Helene Jakobsen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for LG 16 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 17. juni 2019

**Direktionen:**

Jess Hasselager Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i LG 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LG 16 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, 17. juni 2019

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Per Tange  
Registreret revisor  
mne1547

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været investering i og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet mistede uventet sin primære lejer i slutningen af 2017. Selskabet arbejder fortsat på at finde en ny primær lejer eller at afhænde ejendommen.

Grundet den usikre situation er dagsværdien på ejendommen væsentligt reduceret.

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital.

Selskabets bankforbindelse stiller pt. den nødvendige kapital til rådighed til at selskabet delvist kan opfylde sine løbende forpligtelser.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018	2017
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>177.559</b>	<b>377</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>177.559</b>	<b>377</b>
1	Finansielle indtægter	585	0
2	Finansielle omkostninger	-2.767.203	-3.260
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.589.059</b>	<b>-2.883</b>
	Skat af årets resultat	6.410	232
	<b>Årets resultat</b>	<b>-2.582.649</b>	<b>-2.651</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-2.582.649	-2.651
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-2.582.649</b>	<b>-2.651</b>
3	Særlige poster		
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
5	Investeringsejendomme	4.100.000	6.700
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.100.000</b>	<b>6.700</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.100.000</b>	<b>6.700</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	126.000	7
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.797	16
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	6.410	19
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>146.207</b>	<b>41</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>146.207</b>	<b>41</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.246.207</b>	<b>6.741</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	-4.330.975	-1.748
7	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-4.280.975</b>	<b>-1.698</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	7.676.697	8.046
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.676.697</b>	<b>8.046</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	372.686	125
	Kreditinstitutter	154.589	171
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.145	24
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.143	22
	Anden gæld	279.923	52
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>850.486</b>	<b>394</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.527.183</b>	<b>8.440</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.246.207</b>	<b>6.741</b>
9	Usikkerhed om going concern		
10	Eventualaktiver		
11	Eventualforpligtelser		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	585	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>585</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	743	0
Andre finansielle omkostninger	2.766.460	3.260
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.767.203</b>	<b>3.260</b>
<b>3 Særlige poster</b>		
Nedjustering af dagsværdi på investeringsejendom TDKK 2.622 er indregnet i regnskabsposten Finansielle omkostninger.		
<b>4 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>5 Investeringsejendomme</b>		
Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Frederikshavn, som blev anskaffet i 2014. Ejendommen var fuldt udlejet frem til slutningen af 2017, hvor selskabet mistede sin primære lejer.		
Ejendommen værdiansættes ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.		
De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Udlejningsprocent	34	100
Afkastkrav i %	9,5	9,5

Noter		2018	2017	
		DKK	1.000 DKK	
<b>7</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	50	-1.748	-1.698
	Årets resultat	0	-2.583	-2.583
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>-4.331</b>	<b>-4.281</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.910.079	6.369
--	-----------	-------

#### 9 Usikkerhed om going concern

På grund af den økonomiske situation, foreligger der en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Selskabet mistede uventet sin primære lejer i slutningen af 2017. Selskabet arbejder fortsat på at finde en ny primær lejer eller at afhænde ejendommen.

Grundet den usikre situation er dagsværdien på ejendommen væsentligt reduceret.

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital.

Selskabets bankforbindelse stiller pt. den nødvendige kapital til rådighed til at selskabet delvist kan opfylde sine løbende forpligtelser.

Årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

#### 10 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på TDKK 54.

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**11 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet KHJ Consult ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

**12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.945, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 4.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på TDKK 6.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 4.100. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for bankengagement.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Sammenligningstal omfatter selskabets første regnskabsår, som omfatter 18 måneder.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 lån, dagsværdireguleringer på investeringsejendomme samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grund-

## Anvendt regnskabspraksis

---

lag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jess Hasselager Petersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-890849997661

IP: 88.225.xxx.xxx

2019-06-17 11:03:12Z

NEM ID 

## Per Tange

Registreret revisor

Serienummer: CVR:20336390-RID:1211446508672

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-06-17 11:04:39Z

NEM ID 

## Jess Hasselager Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-890849997661

IP: 88.225.xxx.xxx

2019-06-18 13:15:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P7EYZ-5ZPYK-F53T6-DMA84-IEUV5-550IV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>