

**ÅRSRAPPORT**

**7. MARTS - 31. DECEMBER 2016**

**JAGTVEJ 64 APS**

**Lygten 11**

**2400 København NV**

**CVR-nr. 37 52 03 06**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2017

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 7. marts - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12-13
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	14
Noter	15-17

**Selskab**

Jagtvej 64 ApS  
Lygten 11  
2400 København NV

CVR-nr. 37 52 03 06

1. regnskabsår

Hjemsted: København

**Direktion**

Rasmus Storgaard

**Revisor**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

**Væsentligste aktiviteter**

Jagtvej 64 ApS' hovedaktivitet omfatter erhvervelse og udvikling af en del af ejendommen, beliggende jagtvej 64, 2200 København N.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Det er selskabets første regnskabsår. Resultatet af selskabets aktiviteter udviste et underskud for året, hvilket dog var i overensstemmelse med de forventninger, der var stillet til året.

Som følge af årets underskud er selskabets egenkapital negativ med t.kr. 2.780. Selskabets ledelse forventer at egenkapitalen kan reableres ved egen drift, indenfor en kort årrække.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning har selskabet indfriet kortfristet pantebrevsgæld ved optagelse af langfristet gæld til kreditinstitutter på t.kr. 42.000.

**Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår på baggrund af de udarbejdede budgetter og forventninger til en stigning i aktivitetsniveauet samt udvikling af ejendommen.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 7. marts - 31. december 2016 for Jagtvej 64 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 7. marts - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 9. juni 2017

**I direktionen**

---

Rasmus Storgaard

## Til kapitalejeren i Jagtvej 64 ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jagtvej 64 ApS for regnskabsåret 7. marts - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 7. marts - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Søborg, den 9. juni 2017

**info**revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Simon Morthorst  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.



Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms-, salgs-, og administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Lærkenborg Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter projektejendomme under opførelse.

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for tredjemand. Efter projektejendommernes opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under udførelse, og nedskrives til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2016</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-137.216
1 Personalemkostninger	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG	-137.216
4 Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-137.216
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.795.825</u>
RESULTAT FØR SKAT	-2.933.041
3 Skat af årets resultat	<u>102.662</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-2.830.379</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	<u>-2.830.379</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-2.830.379</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>
4 Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>31.409.752</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>31.409.752</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>31.409.752</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.580
Andre tilgodehavender	1.184.546
3 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	102.662
3 Udskudte skatteaktiver	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.291</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.348.079</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.516.997</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>2.865.076</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>34.274.828</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	-2.830.379
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>-2.780.379</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.359.077
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.796.250
Anden gæld	<u>28.899.880</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>37.055.207</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>37.055.207</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>34.274.828</u></u>
5 Eventualaktiver	
6 Eventualforpligtelser	
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 7/3 2016	50.000	0	0	50.000
Udloddet udbytte		0	0	0
Overført via resultatdisponeringen		<u>-2.830.379</u>	<u>0</u>	<u>-2.830.379</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>50.000</u>	<u>-2.830.379</u>	<u>0</u>	<u>-2.780.379</u>



1 Personaleomkostninger

Der har udover direktøren ikke været ansatte i årets løb.  
Direktøren har ikke modtaget vederlag.

2 Øvrige finansielle omkostninger

2016

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	296.250
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>2.499.575</u>
I ALT	<u><u>2.795.825</u></u>

3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>
Skyldig pr. 7/3 2016	0	0	
Betalt vedr. tidligere år	0	0	
Betalt acontoskat	0	0	
Skat af årets resultat	<u>-102.662</u>	<u>0</u>	<u>-102.662</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2016	<u><u>-102.662</u></u>	<u><u>0</u></u>	
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>-102.662</u></u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

---

	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I ALT
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Kostpris pr. 7/3 2016	0	0
Tilgang i året	31.409.752	31.409.752
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
 KOSTPRIS PR. 31/12 2016	 <u>31.409.752</u>	 <u>31.409.752</u>
 Af- og nedskrivninger pr. 7/3 2016	 0	 0
Årets nedskrivninger	0	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
 AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2016	 <u>0</u>	 <u>0</u>
 REGN. VÆRDI PR. 31/12 2016	 <u>31.409.752</u>	 <u>31.409.752</u>

## 5 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på t.kr. 543.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lærkenborg Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 42.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 31.410 er deponeret som sikkerhed for kortfristet pantebrevsgæld.

# PENNEO

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

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

## Rasmus Lykkehøj Storgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-900162290434

IP: 85.235.249.189

2017-06-16 07:06:35Z

NEM ID 

## Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:58129611

IP: 85.235.247.2

2017-06-16 07:14:04Z

NEM ID 

## Thomas Ringheim

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-057124759691

IP: 77.215.93.113

2017-06-16 18:50:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P6W8N-A0G27-CLGP8-55AU0-MHP65-C5U10

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>