

JP Basse ApS

c/o TC Administration, Sydvestvej 130
2600 Glostrup
CVR-nr. 36 97 43 46

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. april 2019

Svenning Jørgensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JP Basse 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2019

Direktion

Peter Basse
direktør

Jeppe Basse
direktør

Bestyrelse

Svenning Jørgensen
formand

Lars Høier-Hansen

Thomas Brock-Jacobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JP Basse ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JP Basse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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 for 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

Vort 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 regnskabsbrugerne 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 27. april 2019

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10061

Selskabsoplysninger

Selskabet

JP Basse ApS
c/o TC Administration, Sydvestvej 130
2600 Glostrup

CVR-nr.: 36 97 43 46

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 29. juli 2015

Hjemsted: Glostrup

Bestyrelse

Svenning Jørgensen, formand
Lars Høier-Hansen
Thomas Brock-Jacobsen

Direktion

Peter Basse, direktør
Jeppe Basse, direktør

Revision

ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2. th.
2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er kapitalanlæg og investering, herunder køb og salg af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 23.324.377, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 26.177.704.

Selskabets resultat er påvirket af tab vedrørende salg af ejendom med kr. 1.783.318 samt fortjeneste ved salg af anparter i datterselskab med kr. 18.340.659.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JP Basse ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber/lejer har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget/udlejningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til ejendommens drift udgør omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige Bygninger	50 år	25 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for JP Basse ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.321.518	6.882.284
Personaleomkostninger	2	-250.480	-216.451
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		3.071.038	6.665.833
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-1.196.906	-1.160.147
Andre driftsomkostninger	4	-1.783.318	-178.582
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		90.814	5.327.104
Resultat før finansielle poster		90.814	5.327.104
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		18.340.659	419.005
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		6.717.218	1.834.664
Finansielle indtægter		295.567	33.312
Finansielle omkostninger		-1.984.665	-3.523.972
Resultat før skat		23.459.593	4.090.113
Skat af årets resultat	5	-135.216	-1.572.630
Årets resultat		23.324.377	2.517.483
Foreslået udbytte		4.000.000	0
Ekstraordinært udbytte		400.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.308.213	1.339.044
Overført resultat		13.616.164	1.178.439
		23.324.377	2.517.483

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		78.109.738	95.802.271
Materielle anlægsaktiver	6	78.109.738	95.802.271
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	12.419.005
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	13.633.570	7.906.352
Finansielle anlægsaktiver		13.633.570	20.325.357
Anlægsaktiver i alt		91.743.308	116.127.628
Tilgodehavender		462.394	7.244.084
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		60.000	10.009.191
Tilgodehavender		522.394	17.253.275
Gældsbrief		4.090.815	0
Værdipapirer		4.090.815	0
Likvide beholdninger		4.017.292	2.546.611
Omsætningsaktiver i alt		8.630.501	19.799.886
Aktiver i alt		100.373.809	135.927.514

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		8.196.066	2.887.853
Overført resultat		13.881.638	265.474
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
Egenkapital	9	26.177.704	3.253.327
Hensættelse til udskudt skat	10	1.695.952	1.749.056
Hensatte forpligtelser i alt		1.695.952	1.749.056
Gæld til realkreditinstitutter		42.187.236	46.914.014
Langfristede gældsforpligtelser	11	42.187.236	46.914.014
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.336.596	1.325.625
Banker		5	61.090
Bankgæld		19.500.000	55.196.089
Deposita og forudbetalt husleje		3.039.767	3.289.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser		444.100	171.692
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.864.054	21.581.878
Skyldigt sambeskatningsbidrag		193.593	746.221
Anden gæld		934.802	1.638.978
Kortfristede gældsforpligtelser		30.312.917	84.011.117
Gældsforpligtelser i alt		72.500.153	130.925.131
Passiver i alt		100.373.809	135.927.514
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Andre driftsindtægter		
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	0	3.279.772
	<u>0</u>	<u>3.279.772</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	201.643	185.596
Pensioner	27.689	26.989
Andre omkostninger til social sikring	2.421	3.866
Andre personaleomkostninger	18.727	0
	<u>250.480</u>	<u>216.451</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	1.196.906	1.160.147
	<u>1.196.906</u>	<u>1.160.147</u>
4 Andre driftsomkostninger		
Tab ved salg af ejendom	1.783.318	178.582
	<u>1.783.318</u>	<u>178.582</u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	188.320	766.568
Årets udskudte skat	-53.104	806.062
	<u>135.216</u>	<u>1.572.630</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		98.437.884
Tilgang i årets løb		1.837.991
Afgang i årets løb		-18.632.655
Kostpris 31. december 2018		<u>81.643.220</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2018		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		2.635.613
Årets afskrivninger		1.196.906
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-299.037
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>3.533.482</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u><u>78.109.738</u></u>

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	12.000.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>12.000.000</u>	<u>12.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	419.006	767.935
Årets afgang	-12.419.006	0
Årets opskrivninger, netto	<u>0</u>	<u>-348.930</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-12.000.000</u>	<u>419.005</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>12.419.005</u>
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	5.437.504	5.400.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>37.504</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>5.437.504</u>	<u>5.437.504</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	2.468.848	1.548.809
Årets resultat	6.725.621	1.690.630
Udbytte modtaget	-360.000	0
Årets opskrivninger, netto	-8.403	144.034
Udlodning	<u>-630.000</u>	<u>-914.625</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>8.196.066</u>	<u>2.468.848</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>13.633.570</u>	<u>7.906.352</u>

Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S 4 Invest	Hellerup	37,50%	31.660.500	13.374.383
Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS	Hellerup	37,50%	2.268.937	2.218.937
Ejendomsselskabet Rebslagervej og Drejervej ApS	Hellerup	37,50%	2.426.738	2.341.668
			<u>36.356.175</u>	<u>17.934.988</u>

Noter

9 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	Foreslået ekstraordin- ært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	100.000	2.887.853	265.474	0	0	3.253.327
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-400.000	-400.000
Årets opskrivning	0	5.308.213	0	0	0	5.308.213
Årets resultat	0	0	13.616.164	4.000.000	400.000	18.016.164
Egenkapital 31. december 2018	100.000	8.196.066	13.881.638	4.000.000	0	26.177.704

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
10 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	1.695.952	1.749.056
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	<u>1.695.952</u>	<u>1.749.056</u>
Materielle anlægsaktiver	1.695.952	1.749.056
	<u>1.695.952</u>	<u>1.749.056</u>

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	48.239.639	43.523.832	1.336.596	36.841.832
	<u>48.239.639</u>	<u>43.523.832</u>	<u>1.336.596</u>	<u>36.841.832</u>

12 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PB Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengestitutet og realkreditinstitutter, kr. 63.023.832, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør kr. 78.109.738.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har en direktør afgivet selvskyldner kaution.