

JP Basse ApS c/o TC Administration

CVR-nr. 36 97 43 46

Sydvestvej 130
2600 Glostrup

Årsrapport for 2016

(2. regnskabsår)

Hallerup & Co I/S
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00
Fax +45 32 96 29 05
adm@hallerup.dk
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.
A worldwide alliance of
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 08/04 2017

Anja Ristorp Heidelberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for JP Basse ApS c/o TC Administration.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2017

Direktion

Peter Basse
direktør

Jeppe Basse
direktør

Bestyrelse

Svenning Jørgensen
formand

Lars Høier-Hansen

Mogens Buschard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i JP Basse ApS c/o TC Administration

Vi har opstillet årsregnskabet for JP Basse ApS c/o TC Administration for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

København, den 8. april 2017

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 50 93 88

Jan Hallerup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 36 97 43 46
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 29. juli 2015
Hjemsted: Glostrup

Bestyrelse

Svenning Jørgensen, formand
Lars Høier-Hansen
Mogens Buschard

Direktion

Peter Basse, direktør
Jeppe Basse, direktør

Revisor

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer
Overgaden Oven Vandet 48E
1415 København K

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 2016 udviser et overskud på kr. 635.844, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 732.031.

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 c/o TC Administration for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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, med fradrag af ejendomsomkostning 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 ejendommenes 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 poster direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygningermåles 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	Tkr. 69.073

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 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 fradrag eller tillæg 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 c/o TC Administration, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 gælds metode 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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		4.411.849	-5.000
Personaleomkostninger	1	-253.818	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		4.158.031	-5.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-1.958.814	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		2.199.217	-5.000
Resultat før finansielle poster		2.199.217	-5.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	1.926.809	0
Finansielle indtægter		132.789	0
Finansielle omkostninger		-2.724.044	0
Resultat før skat		1.534.771	-5.000
Skat af årets resultat	4	-898.927	1.187
Årets resultat		635.844	-3.813
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.548.809	0
Overført resultat		-912.965	-3.813
		635.844	-3.813

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		120.728.155	6.800.000
Materielle anlægsaktiver	5	<u>120.728.155</u>	<u>6.800.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	6.948.809	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>6.948.809</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>127.676.964</u>	<u>6.800.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		187.357	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	1.187
Sambeskatningsbidrag		44.111	0
Tilgodehavender		<u>231.468</u>	<u>1.187</u>
Likvide beholdninger		<u>1.669.993</u>	<u>100.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.901.461</u>	<u>101.187</u>
Aktiver i alt		<u>129.578.425</u>	<u>6.901.187</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.548.809	0
Overført resultat		-916.778	-3.813
Egenkapital	7	732.031	96.187
Hensættelse til udskudt skat	8	942.994	0
Hensatte forpligtelser i alt		942.994	0
Banker		69.538.258	6.800.000
Gæld til realkreditinstitutter		51.144.767	0
Deposita og forudbetalt husleje		3.463.711	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	124.146.736	6.800.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	1.426.197	0
Banker		17.397	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		330.632	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		592.980	0
Anden gæld		1.389.458	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.756.664	5.000
Gældsforpligtelser i alt		127.903.400	6.805.000
Passiver i alt		129.578.425	6.901.187
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	227.515	0
Pensioner	22.208	0
Andre omkostninger til social sikring	2.161	0
Andre personaleomkostninger	1.934	0
	<u>253.818</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>1.958.814</u>	<u>0</u>
	<u>1.958.814</u>	<u>0</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	<u>1.958.814</u>	<u>0</u>
	<u>1.958.814</u>	<u>0</u>
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
K/S 4 Invest, 37,50%	1.576.234	0
Regulering K/S 4 Invest	<u>350.575</u>	<u>0</u>
	<u>1.926.809</u>	<u>0</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-44.067	-1.187
Årets udskudte skat	<u>942.994</u>	<u>0</u>
	<u>898.927</u>	<u>-1.187</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	6.800.000
Tilgang i årets løb	<u>115.886.969</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>122.686.969</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0
Årets afskrivninger	<u>1.958.814</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>1.958.814</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>120.728.155</u></u>

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar 2016	0	0
Tilgang i årets løb	<u>5.400.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>5.400.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	0	0
Årets resultat	1.576.234	0
Årets opskrivninger, netto	350.575	0
Udlodning	<u>-378.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>1.548.809</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>6.948.809</u></u>	<u><u>0</u></u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S 4 Invest	Hellerup	37,50%	18.530.157	8.048.854

Noter

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	100.000	0	-3.813	96.187
Årets resultat	0	1.548.809	-912.965	635.844
Egenkapital 31. december 2016	100.000	1.548.809	-916.778	732.031

Noter

8 Hensættelse til udskudt skat

Hensat i året	942.994	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	942.994	0

Materielle anlægsaktiver	942.994	0
	942.994	0

Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:

0-1 år	0	0
1-5 år	942.994	0
>5 år	0	0
Udskudt skat 31. december 2016	942.994	0

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	6.800.000	69.538.258	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	52.570.964	1.426.197	45.467.005
Deposita og forudbetalt husleje	0	3.463.711	0	0
	6.800.000	125.572.933	1.426.197	45.467.005

10 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet hæftelse i K/S 4 udgør kr. 5.250.000

Noter

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank og realkreditinstitutter, kr. 122.109.222, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 120.728.155.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut restgæld kr. 11.125.717 har en direktør afgivet selvskyldner kaution. Endvidere er afgivet selvskyldner kaution af direktører og anpartshavere.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bank, t.kr. 122, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 121.