

**JP Basse ApS**

CVR-nr. 36 97 43 46

c/o TC Administration, Sydvestvej 130  
2600 Glostrup

**Årsrapport for 2017**

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 12/06 2018

---

Svenning Jørgensen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juni 2018

## 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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København, den 12. juni 2018

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

Jan Hallerup  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne7176

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

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

CVR-nr.: 36 97 43 46

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 29. juli 2015

Hjemsted: Glostrup

## Bestyrelse

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

## Direktion

Peter Basse, direktør  
Jeppe Basse, direktør

## Revision

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 2017 udviser et overskud på kr. 2.517.483, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.253.327.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JP Basse ApS for 2017 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 2017 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

## 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 finansiel 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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	34 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.882.284</b>	<b>4.411.849</b>
Personaleomkostninger	2	-216.451	-253.818
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>6.665.833</b>	<b>4.158.031</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-1.160.147	-1.958.814
Andre driftsomkostninger	4	-178.582	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.327.104</b>	<b>2.199.217</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.327.104</b>	<b>2.199.217</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		419.005	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.834.664	1.926.809
Finansielle indtægter		33.312	132.789
Finansielle omkostninger		-3.523.972	-2.724.044
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.090.113</b>	<b>1.534.771</b>
Skat af årets resultat	5	-1.572.630	-898.927
<b>Årets resultat</b>		<b>2.517.483</b>	<b>635.844</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.339.044	1.548.809
Overført resultat		1.178.439	-912.965
		<b>2.517.483</b>	<b>635.844</b>

Der er efter regnskabsårets afslutning udloddet aconto udbytte med kr. 400.000.

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		95.802.271	120.728.155
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>95.802.271</b>	<b>120.728.155</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	12.419.005	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	7.906.352	6.948.809
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>20.325.357</b>	<b>6.948.809</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>116.127.628</b>	<b>127.676.964</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.244.084	187.357
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	44.111
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		10.009.191	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.253.275</b>	<b>231.468</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.546.611</b>	<b>1.669.993</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>19.799.886</b>	<b>1.901.461</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>135.927.514</b>	<b>129.578.425</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.887.853	1.548.809
Overført resultat		265.474	-916.778
<b>Egenkapital</b>	9	<b><u>3.253.327</u></b>	<b><u>732.031</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	10	1.749.056	942.994
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.749.056</u></b>	<b><u>942.994</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		46.914.014	51.144.767
Deposita og forudbetalt husleje		3.289.544	3.463.711
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b><u>50.203.558</u></b>	<b><u>54.608.478</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.325.625	1.426.197
Banker		61.090	17.397
Kreditinstitutter		55.196.089	69.538.258
Leverandører af varer og tjenesteydelser		171.692	330.632
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.581.878	592.980
Skyldigt sambeskatningsbidrag		746.221	0
Anden gæld		1.638.978	1.389.458
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>80.721.573</u></b>	<b><u>73.294.922</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>130.925.131</u></b>	<b><u>127.903.400</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>135.927.514</u></b>	<b><u>129.578.425</u></b>
Eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		



## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	<u>3.279.772</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.279.772</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	185.596	227.515
Pensioner	26.989	22.208
Andre omkostninger til social sikring	3.866	2.161
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>1.934</u>
	<b><u>216.451</u></b>	<b><u>253.818</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>1.160.147</u>	<u>1.958.814</u>
	<b><u>1.160.147</u></b>	<b><u>1.958.814</u></b>
<b>4 Andre driftsomkostninger</b>		
Tab ved salg af ejendom	<u>178.582</u>	<u>0</u>
	<b><u>178.582</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	766.568	-44.067
Årets udskudte skat	<u>806.062</u>	<u>942.994</u>
	<b><u>1.572.630</u></b>	<b><u>898.927</u></b>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	122.686.969
Tilgang i årets løb	3.071.523
Afgang i årets løb	<u>-27.320.608</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>98.437.884</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	1.958.814
Årets afskrivninger	1.160.147
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-483.348</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>2.635.613</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>95.802.271</u></u></b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	0	0
Tilgang i årets løb	<u>12.000.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>12.000.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	0	0
Årets resultat	767.935	0
Årets opskrivninger, netto	<u>-348.930</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>419.005</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>12.419.005</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
PB Invest I ApS	København	100%	12.419.005	767.935

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>8 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	5.400.000	5.400.000
Tilgang i årets løb	<u>37.504</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>5.437.504</u>	<u>5.400.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	1.548.809	0
Årets resultat	1.690.630	1.576.234
Årets opskrivninger, netto	144.034	350.575
Udlodning	<u>-914.625</u>	<u>-378.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>2.468.848</u>	<u>1.548.809</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u><u>7.906.352</u></u></b>	<b><u><u>6.948.809</u></u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
K/S 4 Invest	Hellerup	37,50%	19.988.534	3.513.277
Ejendomsselskabet Lyskær 13 B og C ApS	Hellerup	37,50%	1.045.070	995.070
Ejendomsselskabet Rebslagervej og Drejervej ApS	Hellerup	37,50%	<u>50.000</u>	<u>0</u>
			<u>21.083.604</u>	<u>4.508.347</u>

## Noter

### 9 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	100.000	1.548.809	-912.965	735.844
Årets opskrivning	0	1.339.044	0	1.339.044
Årets resultat	0	0	1.178.439	1.178.439
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>100.000</b>	<b>2.887.853</b>	<b>265.474</b>	<b>3.253.327</b>

## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	942.994	0
Hensat i året	806.062	942.994
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017</b>	<b>1.749.056</b>	<b>942.994</b>
Materielle anlægsaktiver	1.749.056	942.994
	<b>1.749.056</b>	<b>942.994</b>
Forfaldstidspunkterne for udskudt skat forventes at blive:		
0-1 år	0	0
1-5 år	1.749.056	942.994
>5 år	0	0
<b>Udskudt skat 31. december 2017</b>	<b>1.749.056</b>	<b>942.994</b>

## 11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	52.570.964	48.239.639	1.325.625	37.011.413
Deposita og forudbetalt husleje	3.463.711	3.289.544	0	0
	<b>56.034.675</b>	<b>51.529.183</b>	<b>1.325.625</b>	<b>37.011.413</b>

## 12 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger af særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter, som tab ved afhændelse og -gevinster. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter, som efter ledensens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift. Særlige poster for året kan henføres til fortjeneste/tab ved salg af 2 ejendomme med fortjeneste kr. 3.458.354 og tab med kr. 357.164.

## Noter

### 13 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet PB Invest ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengestituttet og realkreditinstitutter, kr. 103.435.728, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. 95.802.270.

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