

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

www.jws-revision.dk

17. december 2012 ApS

**c/o Bækgården
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk**

CVR-nr. 34 89 09 35

Årsrapport for 2016/2017

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 22. juni 2017


Ernest Schuster

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 30. april 2017 - Aktiver	10
Balance pr. 30. april 2017 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet 17. december 2012 ApS
c/o Bækgården
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk

Regnskabsår 1. maj 2016 - 30. april 2017

Direktion Jesper Tullin
Christian Kruse-Madsen

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for 17. december 2012 ApS.

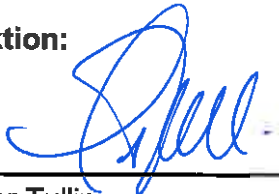
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 22. juni 2017

Direktion:



Jesper Tullin

Christian Kruse-Madsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i 17. december 2012 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 17. december 2012 ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores 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:

- 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- 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.

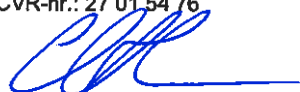
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hørsholm, den 22. juni 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 17. december 2012 ApS for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

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

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes efter transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under den post, transaktionen vedrører.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balance-dagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgode-havendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdeelt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter hovedsageligt omkostninger til revisor.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager til medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter og kursreguleringer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel skat og 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.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af af de enkelte associerede virksomheders resultat.

Balance

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har datterselskaberne ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Ændringen har påvirket kapitalandele i tilknyttede virksomheder positivt med t.dkk 11.676.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Selskabet indregner forslag til udbytte som gæld i balancen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles om forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Resultatopgørelse for 1. maj 2016 - 30. april 2017

Note	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Andre eksterne omkostninger.....	15.925	21.717
Bruttofortjeneste.....	-15.925	-21.717
2 Personaleomkostninger.....	0	510.000
Resultat før finansielle poster.....	-15.925	-531.717
Resultat af kapitalandele.....	-1.308.477	4.769.025
Finansielle indtægter.....	286.296	282.199
Finansielle omkostninger.....	629.183	771.798
Resultat før skat.....	-1.667.289	3.747.709
3 Skat af årets resultat, indtægt.....	-78.938	-230.987
Årets resultat.....	-1.588.351	3.978.696
Resultatdisponering:		
Nettoopskrivning efter indre værdis metode....	-1.308.477	4.769.025
Overført resultat.....	-279.874	-790.329
Disponeret i alt.....	-1.588.351	3.978.696

Balance pr. 30. april 2017

Aktiver

Note	<u>30.04.2017</u>	<u>30.04.2016</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder.....	66.797.313	56.280.042
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>66.797.313</u>	<u>56.280.042</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>66.797.313</u>	<u>56.280.042</u>
Tilgode hos associerede virksomheder.....	0	926.477
Andre tilgodehavender.....	5.996.146	6.343.719
Tilgodehavender i alt	<u>5.996.146</u>	<u>7.270.196</u>
Likvide beholdninger	<u>28.315</u>	<u>1.047.709</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.024.461</u>	<u>8.317.905</u>
Aktiver i alt.....	<u>72.821.774</u>	<u>64.597.947</u>

Balance pr. 30. april 2017

Passiver

Note	<u>30.04.2017</u>	<u>30.04.2016</u>
5 Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	58.857.313	48.490.042
Overført resultat.....	<u>8.583.472</u>	<u>8.863.346</u>
Egenkapital i alt	<u>67.940.785</u>	<u>57.853.388</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.625	15.000
Gæld til associerede virksomheder.....	<u>4.865.364</u>	<u>6.729.559</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.880.989</u>	<u>6.744.559</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.880.989</u>	<u>6.744.559</u>
Passiver i alt.....	<u>72.821.774</u>	<u>64.597.947</u>
6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Netto- opskrivning efter indre værdi	I alt
2015/2016				
Egenkapital primo.....	500.000	9.653.675	43.721.017	53.874.692
Årets resultat.....		-790.329	4.769.025	3.978.696
Egenkapital ultimo.....	500.000	8.863.346	48.490.042	57.853.388
2016/2017				
Egenkapital primo.....	500.000	8.863.346	48.490.042	57.853.388
Andre værdireguleringer af egenkapitalen.....			11.675.748	11.675.748
Årets resultat.....		-279.874	-1.308.477	-1.588.351
Egenkapital ultimo.....	500.000	8.583.472	58.857.313	67.940.785

Andre værdireguleringer af egenkapitalen vedrører ændring af regnskabspraksis i datterselskab.

Noter

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er - direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber - at investere i fast ejendom samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

	2016/2017	2015/2016
2 Personaleomkostninger		
Løn og gager.....	0	510.000
Personaleomkostninger i alt.....	0	510.000

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat.....	0	0
Forskydning i udskudt skat.....	-78.938	-230.987
Skat af årets resultat, indtægt.....	-78.938	-230.987

Der er betalt t.dkk 0 i selskabsskat i regnskabsåret.

4 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo.....	7.790.000	7.790.000
Årets tilgang.....	150.000	0
Kostpris pr. 30.04.2017.....	7.940.000	7.790.000
Værdireguleringer primo.....	48.490.042	43.721.017
Ændring regnskabspraksis i datterselskab.....	11.675.748	0
Årets resultat.....	-1.308.477	4.769.025
Værdireguleringer pr. 30.04.2017.....	58.857.313	48.490.042
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2017.....	66.797.313	56.280.042

Kapitalandele specificeres således:	Ejer- andel	Andel resultat	Andel indre værdi
UK Properties ApS, København.....	50%	-18.832	127.667
Foreign Property Value ApS, København...	50%	-1.289.645	66.669.646
I alt.....		-1.308.477	66.797.313

Selskabets datterselskaber indregner sine forpligtelser til amortiseret kostpris. Ved førtidig indfrielse af disse forpligtelser skal forpligtelsen indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Overkursen kan være betydelig.

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
5 Virksomhedskapital		
Anpartskapital.....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Virksomhedskapitalen består af anparter á dkk 1.

- 6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**
Ingen.