

CCH 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.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

**17. december 2012 ApS**

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

---

**CVR-nr. 34 89 09 35**

---

**Årsrapport for 2018/2019**

---

**(6. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 27. maj 2019

---

Ernest Schuster

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 30. april 2019 - Aktiver	10
Balance pr. 30. april 2019 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. maj 2018 - 30. april 2019

---

**Direktion** Jesper Tullin  
Christian Kruse-Madsen

---

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

---

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 27. maj 2019

### 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 2018 - 30. april 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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.

### 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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Hørsholm, den 27. maj 2019

### CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet 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.

### Udviklingen i regnskabsåret 2018/2019

Selskabets ordinære drift er i al væsentlighed realiseret som forventet.

Årets resultat udviser et overskud på dkk 2.302.055.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 17. december 2012 ApS for 2018/2019 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 artsopdelt.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter hovedsageligt omkostninger til revisor.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

### Finansiering

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

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 anskaffelsesværdien.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

### Gældsforpligtelser

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

### 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 som 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 nettorealiseringsværdi.

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 2018 - 30. april 2019

Note	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Andre eksterne omkostninger.....	16.730	16.490
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	<b>-16.730</b>	<b>-16.490</b>
1 Personaleomkostninger.....	0	0
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>-16.730</b>	<b>-16.490</b>
Resultat af kapitalandele.....	2.302.379	-3.560.611
Finansielle indtægter.....	9.340	134.803
Finansielle omkostninger.....	1.377	340.288
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>2.293.612</b>	<b>-3.782.586</b>
2 Skat af årets resultat, indtægt.....	-8.443	-47.834
<b>Årets resultat.....</b>	<b>2.302.055</b>	<b>-3.734.752</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	2.100.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....	3.000.000	0
Nettopskrivning efter indre værdis metode....	-2.822.621	-3.560.611
Overført resultat.....	24.676	-174.141
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>2.302.055</b>	<b>-3.734.752</b>

## Balance pr. 30. april 2019

### Aktiver

<b>Note</b>	<u>30.04.2019</u>	<u>30.04.2018</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder.....	60.414.081	63.236.702
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>60.414.081</u>	<u>63.236.702</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>60.414.081</u>	<u>63.236.702</u>
 Andre tilgodehavender.....	 964.002	 955.559
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<u>964.002</u>	<u>955.559</u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<u>2.146.665</u>	<u>30.022</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u>3.110.667</u>	<u>985.581</u>
 <b>Aktiver i alt.....</b>	 <u><b>63.524.748</b></u>	 <u><b>64.222.283</b></u>

## Balance pr. 30. april 2019

### Passiver

Note	<u>30.04.2019</u>	<u>30.04.2018</u>
4 Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	52.474.081	55.296.702
Overført resultat.....	8.434.007	8.409.331
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	2.100.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>63.508.088</u></b>	<b><u>64.206.033</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.250	16.250
Anden gæld.....	410	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>16.660</u></b>	<b><u>16.250</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>16.660</u></b>	<b><u>16.250</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>63.524.748</u></b>	<b><u>64.222.283</u></b>
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Netto- opskrivning efter indre værdi	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
2017/2018					
Egenkapital primo.....	500.000	8.583.472	58.857.313	0	67.940.785
Årets resultat.....		-174.141	-3.560.611		-3.734.752
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>500.000</b>	<b>8.409.331</b>	<b>55.296.702</b>	<b>0</b>	<b>64.206.033</b>
2018/2019					
Egenkapital primo.....	500.000	8.409.331	55.296.702		64.206.033
Årets resultat.....		5.124.676	-2.822.621		2.302.055
Betalt ekstraordinært udbytte.....		-3.000.000			-3.000.000
Udbytte.....		-2.100.000		2.100.000	0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>500.000</b>	<b>8.434.007</b>	<b>52.474.081</b>	<b>2.100.000</b>	<b>63.508.088</b>

## Noter

### 1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsperioden alene beskæftiget direktørerne som ikke har oppebåret vederlag.

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	0	0
Forskydning i udskudt skat.....	-8.443	-47.834
<b>Skat af årets resultat, indtægt.....</b>	<b>-8.443</b>	<b>-47.834</b>

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

### 3 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo.....	7.940.000	7.940.000
Årets tilgang.....	0	0
Kostpris pr. 30.04.2019.....	<u>7.940.000</u>	<u>7.940.000</u>
Værdireguleringer primo.....	55.296.702	58.857.313
Årets resultat.....	2.302.379	-3.560.611
Udloddet udbytte.....	-5.125.000	0
Værdireguleringer pr. 30.04.2019.....	<u>52.474.081</u>	<u>55.296.702</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2019.....</b>	<b><u>60.414.081</u></b>	<b><u>63.236.702</u></b>

Kapitalandele specificeres således:	Ejer- andel	Andel resultat	Andel indre værdi
UK Properties ApS, København.....	50%	630.155	737.700
Foreign Property Value ApS, København...	50%	1.672.224	59.676.381
I alt.....		<u>2.302.379</u>	<u>60.414.081</u>

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.

### 4 Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af anparter á dkk 1.

### 5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Tullin

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-418532616237  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 20:45:50  
Underskrevet med NemID

## Christian Kruse-Madsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-873016789173  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 11:35:05  
Underskrevet med NemID

## Claus Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1073917998905  
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2019 kl.: 13:47:25  
Underskrevet med NemID

## Ernest Schuster

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-911868184346  
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2019 kl.: 11:53:14  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b73faf399rx22242017

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).