

JWS Revision
Registreret
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Telefax 7023 0191

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

Registrerede revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Jens Weien Svendsen

www.jws-revision.dk

17. december 2012 ApS

**c/o Bækgården af 16/12-1997 ApS
Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk**

CVR-nr. 34 89 09 35

Årsrapport for 2015/2016

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24. juni 2016


Ernest Schuster

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 30. april 2016 - Aktiver	7
Balance pr. 30. april 2016 - Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet 17. december 2012 ApS
 c/o Bækgården af 16/12-1997 ApS
 Egtoftevej 1 A
 2950 Vedbæk

Regnskabsår 1. maj 2015 - 30. april 2016

Direktion Jesper Tullin

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 for 17. december 2012 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 24. juni 2016

Direktion:



Jesper Tullin

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i 17. december 2012 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for 17. december 2012 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 24. juni 2016

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 17. december 2012 ApS for 2015/2016 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og sociale omkostninger til medarbejdere.

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 tilknyttede 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.

Selskabet indregner forslag til udbytte som gæld i balancen.

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 nettorealisationseværdi.

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 2015 - 30. april 2016

Note	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Andre eksterne omkostninger.....	<u>21.717</u>	<u>19.453</u>
Bruttofortjeneste.....	-21.717	-19.453
2 Personaleomkostninger.....	<u>510.000</u>	<u>510.168</u>
Resultat før finansielle poster.....	-531.717	-529.621
Resultat af kapitalandele.....	4.769.025	10.300.542
Finansielle indtægter.....	282.199	6.301
Finansielle omkostninger.....	<u>771.798</u>	<u>0</u>
Resultat før skat.....	3.747.709	9.777.222
3 Skat af årets resultat, indtægt.....	<u>-230.987</u>	<u>-30.075</u>
Årets resultat.....	<u>3.978.696</u>	<u>9.807.297</u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Balance pr. 30. april 2016

Aktiver

Note	<u>30.04.2016</u>	<u>30.04.2015</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder.....	<u>56.280.042</u>	<u>51.511.017</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>56.280.042</u>	<u>51.511.017</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>56.280.042</u>	<u>51.511.017</u>
Tilgode hos associerede virksomheder.....	926.477	1.750.000
Andre tilgodehavender.....	<u>6.343.719</u>	<u>597.800</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.270.196</u>	<u>2.347.800</u>
Likvide beholdninger	<u>1.047.709</u>	<u>30.875</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.317.905</u>	<u>2.378.675</u>
Aktiver i alt.....	<u>64.597.947</u>	<u>53.889.692</u>

Balance pr. 30. april 2016

Passiver

Note	<u>30.04.2016</u>	<u>30.04.2015</u>
5 Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	48.490.042	43.721.017
Overført resultat.....	<u>8.863.346</u>	<u>9.653.675</u>
Egenkapital i alt	<u>57.853.388</u>	<u>53.874.692</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	15.000
Gæld til associerede virksomheder.....	<u>6.729.559</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.744.559</u>	<u>15.000</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.744.559</u>	<u>15.000</u>
Passiver i alt.....	<u>64.597.947</u>	<u>53.889.692</u>
6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 30. april 2014.....	500.000	33.420.475	10.146.920	44.067.395
Årets resultat.....		10.300.542	-493.245	9.807.297
Egenkapital pr. 30. april 2015.....	500.000	43.721.017	9.653.675	53.874.692
Egenkapital pr. 30. april 2015.....	500.000	43.721.017	9.653.675	53.874.692
Årets resultat.....		4.769.025	-790.329	3.978.696
Egenkapital pr. 30. april 2016.....	500.000	48.490.042	8.863.346	57.853.388

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.

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
2 Personaleomkostninger		
Løn og gager.....	510.000	510.000
Andre omkostninger til social sikring.....	0	168
Personaleomkostninger i alt.....	<u>510.000</u>	<u>510.168</u>

3 Skat af årets resultat

Aktuel skat.....	0	0
Forskydning i udskudt skat.....	-230.987	-30.075
Skat af årets resultat, indtægt.....	<u>-230.987</u>	<u>-30.075</u>

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.....	0	0
Kostpris pr. 30. april 2016.....	<u>7.790.000</u>	<u>7.790.000</u>
Værdireguleringer primo.....	43.721.017	33.420.475
Årets resultat.....	4.769.025	10.300.542
Værdireguleringer pr. 30. april 2016.....	<u>48.490.042</u>	<u>43.721.017</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2016.	<u>56.280.042</u>	<u>51.511.017</u>

Kapitalandele specificeres således:	<u>Ejer- andel</u>	<u>Andel resultat</u>	<u>Andel indre værdi</u>
Associerede virksomheder			
UK Properties ApS, København.....	50%	-24.055	20.554
Foreign Property Value ApS, København...	50%	4.842.580	51.490.463
I alt.....		<u>4.818.525</u>	<u>51.511.017</u>

Noter

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
5 Virksomhedskapital		
Anpartskapital.....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Virksomhedskapitalen består af anparter á dkk 1.

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Selskabet indgik primo året i sambeskattet koncern og hæfter således solidarisk med koncernens øvrige selskaber for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat fra og med regnskabsåret 2013 frem til udtræden og for eventuelle kildeskatter, som forfalder til betaling fra og med den 1. juli 2012 eller senere frem til udtræden. Forpligtelsen udgør kr. 0 på statusdagen.