

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

17. december 2012 ApS

**Egtoftevej 1 A
2950 Vedbæk**

CVR-nr. 34 89 09 35

Årsrapport for 2020/2021

(8. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24. juni 2021**

Ernest Schuster

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 30. april 2021 - Aktiver	11
Balance pr. 30. april 2021 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. maj 2020 - 30. april 2021

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 2020 - 30. april 2021 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 24. juni 2021

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 2020 - 30. april 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 24. juni 2021

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 2020/2021

Årets resultat udviser et underskud på dkk -10.261.370.

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 2020/2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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 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 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 2020 - 30. april 2021

Note	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Andre eksterne omkostninger.....	16.850	16.890
Bruttofortjeneste.....	-16.850	-16.890
1 Personaleomkostninger.....	0	0
Resultat før finansielle poster.....	-16.850	-16.890
Resultat af kapitalandele.....	-10.242.572	6.470.757
Finansielle omkostninger.....	2.156	106.372
Resultat før skat.....	-10.261.578	6.347.495
2 Skat af årets resultat.....	-208	914.465
Årets resultat.....	-10.261.370	5.433.030
Resultatdisponering:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	650.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret.....	0	2.437.680
Nettoposkrivning efter indre værdis metode....	-10.773.622	3.970.757
Overført resultat.....	-137.748	-975.407
Disponeret i alt.....	-10.261.370	5.433.030

Balance pr. 30. april 2021

Aktiver

Note	<u>30.04.2021</u>	<u>30.04.2020</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder.....	53.421.216	64.384.838
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>53.421.216</u>	<u>64.384.838</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>53.421.216</u>	<u>64.384.838</u>
Andre tilgodehavender.....	49.745	49.537
Tilgodehavender i alt	<u>49.745</u>	<u>49.537</u>
Likvide beholdninger	<u>725.521</u>	<u>2.800</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>775.266</u>	<u>52.337</u>
Aktiver i alt.....	<u>54.196.482</u>	<u>64.437.175</u>

Balance pr. 30. april 2021

Passiver

Note	<u>30.04.2021</u>	<u>30.04.2020</u>
4 Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.	45.671.216	56.444.838
Overført resultat.....	7.320.852	7.458.600
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	650.000	0
Egenkapital i alt	<u>54.142.068</u>	<u>64.403.438</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.250	16.250
Anden gæld.....	38.164	17.487
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>54.414</u>	<u>33.737</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>54.414</u>	<u>33.737</u>
Passiver i alt.....	<u>54.196.482</u>	<u>64.437.175</u>
5 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Netto- opskrivning efter indre værdi	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
2019/2020					
Egenkapital primo.....	500.000	8.434.007	52.474.081	2.100.000	63.508.088
Betalt udbytte.....				-2.100.000	-2.100.000
Årets resultat.....		1.462.273	3.970.757		5.433.030
Betalt ekstraordinært udbytte.....		-2.437.680			-2.437.680
Egenkapital ultimo.....	500.000	7.458.600	56.444.838	0	64.403.438
2020/2021					
Egenkapital primo.....	500.000	7.458.600	56.444.838	0	64.403.438
Årets resultat.....		512.252	-10.773.622		-10.261.370
Udbytte.....		-650.000		650.000	0
Egenkapital ultimo.....	500.000	7.320.852	45.671.216	650.000	54.142.068

Noter

1 Personaleomkostninger

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

	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	0	0
Forskydning i udskudt skat.....	-208	914.465
Skat af årets resultat.....	-208	914.465

Der er betalt t.dkk 0 i selskabsskat i regnskabsåret. Selskabet indregner sit skatteaktiv til kurs 5 pga tidshorizonten på udnyttelsen heraf.

3 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris primo.....	7.940.000	7.940.000
Årets afgang.....	-190.000	0
Kostpris pr. 30.04.2021.....	<u>7.750.000</u>	<u>7.940.000</u>
Værdireguleringer primo.....	56.444.838	52.474.081
Årets resultat.....	-10.242.572	6.470.757
Udloddet udbytte.....	0	-2.500.000
Værdireguleringer vedrørende årets afgang....	-531.050	
Værdireguleringer pr. 30.04.2021.....	<u>45.671.216</u>	<u>56.444.838</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2021.....	<u>53.421.216</u>	<u>64.384.838</u>

	<u>Ejer- andel</u>	<u>Andel resultat</u>	<u>Andel indre værdi</u>
Kapitalandele specificeres således:			
UK Properties ApS under frivillig likvidation, København - opløst.....	50%	0	0
Foreign Property Value ApS, København...	50%	-10.236.022	53.421.216
I alt.....		<u>-10.236.022</u>	<u>53.421.216</u>

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.

Claus Hansen

Som Revisor
RID: 1073917998905
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2021 kl.: 14:11:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Tullin

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-418532616237
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2021 kl.: 16:11:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

Christian Kruse-Madsen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-873016789173
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2021 kl.: 22:50:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

Ernest Schuster

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-911868184346
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 08:40:19
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 9ec54d0ouRv242634355

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.