

Foreign Property Value ApS

c/o Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(4. regnskabsår)

CVR nr. 34 89 31 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 2017

Frank Hansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december - Aktiver	13
Balance pr. 31. december - Passiver	14
Noter	15 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Foreign Property Value ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2017

I direktion:

Jesper Tullin

Preben Hydeskov

I bestyrelsen:

Preben Hydeskov (formand)

Jesper Tullin

Frank Hansen

Christian Kruse-Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Foreign Property Value ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Foreign Property Value ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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.
- 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 bl.a. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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.

København, den 28. april 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Foreign Property Value ApS
c/o Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 34 89 31 95
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion Jesper Tullin
Preben Hydeskov

Bestyrelse Preben Hydeskov (formand)
Jesper Tullin
Frank Hansen
Christian Kruse-Madsen

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.dkk -2.579. Selskabets egenkapital udgør t.dkk 133.339 pr. 31. december 2016.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Foreign Property Value ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I medfør af årsregnskabslovens § 110 udarbejdes ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har være indregnet i resultatopgørelsen.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter og kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger og kurstab.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med sine danske dattervirksomheder.

Selskabets primære indtægter hidrører fra investeringsdatterselskabernes aktiviteter i England, som ikke er skattepligtige i Danmark. Der er ikke valgt international sambeskatning.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

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 23.351.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

For perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Andre eksterne omkostninger		-48.379	-48.061
Resultat før finansielle poster m.v.		-48.379	-48.061
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	-3.524.955	8.648.610
Finansielle indtægter	1	1.260.955	1.271.328
Finansielle omkostninger	2	0	-485
Resultat før skat		-2.312.379	9.871.392
Regulering skat vedr. tidligere år		-161	2.103
Skat af årets resultat		-266.750	-287.335
ÅRETS RESULTAT		-2.579.290	9.586.160
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		945.665	937.550
Nettoposkrivning indre værdi		-3.524.955	8.648.610
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
		-2.579.290	9.586.160

BALANCE PR. 31. december

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	103.314.147	83.487.606
Finansielle anlægsaktiver i alt		103.314.147	83.487.606
ANLÆGSAKTIVER I ALT		103.314.147	83.487.606
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		30.290.271	32.873.686
Tilgodehavender i alt		30.290.271	32.873.686
Likvide beholdninger		3.062	3.129
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		30.293.333	32.876.815
AKTIVER I ALT		133.607.480	116.364.421

BALANCE PR. 31. december

PASSIVER

	Note	31.12.2016 dkk	31.12.2015 dkk
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Anpartskapital	4	15.000.000	15.000.000
Overført resultat	4	15.662.118	14.716.453
Nettoopskrivning indre værdi	4	102.677.174	82.850.633
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4	0	0
		<u> </u>	<u> </u>
EGENKAPITAL I ALT		133.339.292	112.567.086
		<u> </u>	<u> </u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til associerede selskaber		0	3.500.000
Skyldig selskabsskat		257.750	287.335
Anden gæld	5	10.438	10.000
		<u> </u>	<u> </u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		268.188	3.797.335
		<u> </u>	<u> </u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		268.188	3.797.335
		<u> </u>	<u> </u>
PASSIVER I ALT		133.607.480	116.364.421
		<u> </u>	<u> </u>
Personaleforhold	6		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	7		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
1 Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.233.796	1.271.328
Kursgevinst, valuta	27.159	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	1.260.955	1.271.328
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle omkostninger		
Kurstab, valuta	0	485
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	0	485
	<hr/>	<hr/>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo	636.973	636.973
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	636.973	636.973
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivning, primo	82.850.633	74.202.023
Årets regulering	-3.524.955	8.648.610
Ændring af regnskabspraksis i datterselskaber	23.351.496	0
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivning, ultimo	102.677.174	82.850.633
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	103.314.147	83.487.606
	<hr/>	<hr/>
Kapitalandele i tilknyttede virksomhed omfatter:		
Foreign Property UK ApS, 100%, København		

NOTER

4 Egenkapital

	Anparts- kapital dkk	Overført resultat dkk	Netto- opskrivning indre værdi dkk	Foreslået udbytte for regnskabåret dkk	I alt dkk
Egenkapital, primo	15.000.000	14.716.453	82.850.633	0	112.567.086
Ændret regnskabspraksis i datterselskaber	0	0	23.351.496	0	23.351.496
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	945.665	-3.524.955	0	-2.579.290
Egenkapital, ultimo	15.000.000	15.662.118	102.677.174	0	133.339.292

De seneste 5 års ændringer af anpartskapitalen specificeres således:

	Kapital- forhøjelse dkk	Saldo primo dkk
2012 (Stiftelse)	0	15.000.000
2013	0	15.000.000
2014	0	15.000.000
2015	0	15.000.000
2016	0	15.000.000

Anpartskapitalen består af 15.000.000 anparter af 1 kr. eller multipla heraf.

	2016 dkk	2015 dkk
5 Anden gæld		
Skyldige omkostninger	10.438	10.000
Anden gæld i alt	10.438	10.000

6 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskat og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Selskabet har ikke påtaget sig øvrige kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.