

# **Foreign Property Value ApS**

c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

## **Årsrapport for 2020**

(8. regnskabsår)

CVR nr. 34 89 31 95

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. marts 2021.

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
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 2020 - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 30. marts 2021

I direktion:

---

Jesper Tullin

---

Preben Hydeskov

I bestyrelsen:

---

Frank Hansen (formand)

---

Jesper Tullin

---

Preben Hydeskov

---

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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 30. marts 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Foreign Property Value ApS  
c/o Habro Fund Management a/s  
Bredgade 34 A  
1260 København K

CVR-nr.: 34 89 31 95  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020

**Direktion** Jesper Tullin  
Preben Hydeskov

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

**Revision** Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Knud Højgaards Vej 9  
2860 Søborg  
CVR-nr: 32895468

## 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 -20.472.

### Egenkapital pr. 31.december

Selskabets egenkapital udgør t.dkk 106.842 pr. 31. december 2020.

Udbruddet og spredningen af Covid-19 primo 2020 giver usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om værdiansættelsen på ejendommene i de underliggende selskaber. Det er endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger af pandemien.

### 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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse samt selskabets vedtægter.

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.

## 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 amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE**  
For perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Andre eksterne omkostninger		-64.390	-63.306
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-64.390</b>	<b>-63.306</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	-20.354.113	13.007.125
Finansielle indtægter	2	0	113.788
Finansielle omkostninger	3	-53.639	-95.893
<b>Resultat før skat</b>		<b>-20.472.142</b>	<b>12.961.714</b>
Skat af årets resultat		99	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-20.472.043</b>	<b>12.961.714</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		8.782.070	-45.411
Nettoopskrivning indre værdi		-29.254.113	13.007.125
		<b>-20.472.043</b>	<b>12.961.714</b>

**BALANCE PR. 31. december****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	107.063.488	136.317.601
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>107.063.488</b>	<b>136.317.601</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>107.063.488</b>	<b>136.317.601</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende selskabsskat		16.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		99	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>16.099</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.168</b>	<b>228</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>18.267</b>	<b>228</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>107.081.755</b>	<b>136.317.829</b>

**BALANCE PR. 31. december****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital	4	15.000.000	15.000.000
Overført resultat	4	10.415.918	1.633.848
Nettoopskrivning indre værdi	4	81.426.515	110.680.628
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>106.842.433</u></b>	<b><u>127.314.476</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede selskaber		216.197	8.980.853
Anden gæld	5	23.125	22.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>239.322</u></b>	<b><u>9.003.353</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>239.322</u></b>	<b><u>9.003.353</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>107.081.755</u></b>	<b><u>136.317.829</u></b>
Personaleforhold	6		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	7		

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsessum, primo	25.636.973	636.973
Årets til- / afgang	0	25.000.000
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	25.636.973	25.636.973
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivning, primo	110.680.628	97.673.503
Årets regulering	-20.354.113	13.007.125
Udloddet udbytte	-8.900.000	0
	<hr/>	<hr/>
Op-/nedskrivning, ultimo	81.426.515	110.680.628
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>107.063.488</b>	<b>136.317.601</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomhed omfatter:</b>		
Foreign Property UK ApS, 100%, København		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	2.560
Kursgevinst, valuta	0	111.228
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>113.788</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, kreditinstitutter	31	1
Renter, tilknyttede virksomheder	53.519	92.945
Renter, restskattetillæg	75	2.947
Kurstab, valuta	14	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>53.639</b>	<b>95.893</b>
	<hr/>	<hr/>

## 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	1.633.848	110.680.628	0	127.314.476
Årets resultat	0	8.782.070	-29.254.113	0	-20.472.043
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>15.000.000</b>	<b>10.415.918</b>	<b>81.426.515</b>	<b>0</b>	<b>106.842.433</b>

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

Anpartskapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

	2020 dkk	2019 dkk
<b>5 Anden gæld</b>		
Skyldige omkostninger	23.125	22.500
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>23.125</b>	<b>22.500</b>

## 6 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

## 7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab 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.