

Real Estate Central Europe Holding ApS

CVR-nr. 21317632

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 25.01.2013.

Dirigent

Navn: Jan B. Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Real Estate Central Europe Holding ApS
Skudehavnsvej 15 A
2100 København Ø

CVR-nr.: 21317632

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Bestyrelse

Ingolv Høyland

Direktion

Jan B. Christensen , administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Real Estate Central Europe Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.01.2013

Direktion

Jan B. Christensen
administrerende direktør

Bestyrelse

Ingolv Høyland

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Real Estate Central Europe Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Real Estate Central Europe Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 for 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 finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25.01.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Larsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet er holdingvirksomhed for datterselskaber med virksomhed i Polen. Ud over ejerskabet af datterselskaberne, er selskabet uden aktivitet. Datterselskaberne i Polen samt et søsterselskab ejer 11 mindre shoppingcentre. Selskabets aktivitetsniveau omfatter alene ejerskab af de nævnte datterselskaber. Der er ingen ansatte i koncernen, og driften af shoppingcentre varetages af et eksternt forvaltningsfirma.

Shoppingcentre er ca. 94% udlejede pr. 31.12.2012, og selskabets position på markedet vurderes at være god. Genudlejning af butikker i centrene i 2012 er generelt foretaget til enten samme eller højere lejeniveau og følger tidligere års erfaring. Det forventes, at det nuværende lejeniveau kan fastholdes i tiden fremover. Det vurderes således, at driften af centrene er stabiliseret på et tilfredsstillende niveau. Der arbejdes fortsat med en løbende optimering af sammensætningen af lejerne i de enkelte centre, ligesom der løbende sættes ind på at modernisere og holde centrene teknisk ajour.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.691 t.kr. Det regnskabsmæssige resultat svarer til forventningerne. Aktiverne udgør 21.813 t.kr., og egenkapitalen udgør 7.825 t.kr.

Resultatet for koncernen som helhed er lidt bedre end budgetteret.

Selskabet har modtaget lån fra moderselskabet til finansiering af investeringer i datterselskab. Det er aftalt, at moderselskabet først vil forlange lån nedbragt/afviklet, når selskabet realiserer ejendomsinvesteringen. På denne baggrund er det ledelsens vurdering, at selskabet har den fornødne likviditet til at fortsætte driften i minimum 12 måneder.

Investeringer

Selskabet har ikke gennemført investeringer i nye centre i 2012.

Centrene er opført til anskaffelsespris med tillæg af opskrivninger og fradrag af løbende regnskabsmæssige afskrivninger. Koncernen har ultimo 2012 fået foretaget en ekstern værdivurdering af centrene, og disse bekræfter, at centrene er bogført til en forsvarlig værdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Real Estate Central Europe Holding ApS har med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

I årsrapporten er anvendt følgende omregningskurser:

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
DKK/NOK (100)	101,67	95,88
DKK/PLN (100)	182,81	166,76

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 5 år.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(108.834)	(116)
Driftsresultat		(108.834)	(116)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(188.424)	701
Andre finansielle indtægter		12.746	72
Andre finansielle omkostninger	1	(1.406.230)	(591)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.690.742)	66
Skat af ordinært resultat		0	0
Årets resultat		(1.690.742)	66
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.690.742)	66
		(1.690.742)	66

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>21.778.929</u>	<u>20.040</u>
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>21.778.929</u>	<u>20.040</u>
Anlægsaktiver		<u>21.778.929</u>	<u>20.040</u>
Likvide beholdninger		<u>33.723</u>	<u>44</u>
Omsætningsaktiver		<u>33.723</u>	<u>44</u>
Aktiver		<u>21.812.652</u>	<u>20.084</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	7.000.000	7.000
Overført overskud eller underskud		825.478	588
Egenkapital		<u>7.825.478</u>	<u>7.588</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.937.174	12.446
Anden gæld		50.000	50
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.987.174</u>	<u>12.496</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.987.174</u>	<u>12.496</u>
Passiver		<u>21.812.652</u>	<u>20.084</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.000.000	587.570	7.587.570
Valutakursreguleringer	0	1.928.650	1.928.650
Årets resultat	0	(1.690.742)	(1.690.742)
Egenkapital ultimo	7.000.000	825.478	7.825.478

Noter

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	609.630	589
Valutakursreguleringer	794.974	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.626</u>	<u>2</u>
	<u>1.406.230</u>	<u>591</u>
		<u>Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>24.222</u>
Kostpris ultimo		<u>24.222</u>
Årets afskrivninger		<u>(24.222)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(24.222)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>

Materielle anlægsaktiver vedrører inventar. Inventaret er stadig i virksomhedens besiddelse.

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
	kr.
3. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	39.151.328
Kostpris ultimo	39.151.328
Valutakursreguleringer	1.928.650
Opskrivninger ultimo	1.928.650
Nedskrivninger primo	(19.112.625)
Andel af årets resultat	(188.424)
Nedskrivninger ultimo	(19.301.049)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.778.929

	Ejerandel	Egenkapital
	%	kr.
Dattervirksomheder:		
RECE Delta Poland Sp. z.o.o.	97,00	50.000
RECE Sigma Poland Sp. z.o.o.	99,90	4.000.000
RECE Omikron Poland Sp. z.o.o.	97,50	50.000

	2012
	kr.
4. Virksomhedskapital	
Bevægelser i virksomhedskapitalen	
Virksomhedskapital primo	7.000.000
Virksomhedskapital ultimo	7.000.000

	2012	2011
	kr.	t.kr.
5. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	4.000	4
Lejemålet kan opsiges med 2 måneders varsel.		

6. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Real Estate Central Europe AS for gæld til Danske Bank

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har pantsat kapitalandele i de polske datterselskaber til Danske Bank. De pantsatte aktiver er lagt til sikkerhed for koncernens samlede gæld til Danske Bank. Gælden udgør 140,7 mio.kr.

8. Ejerforhold

Hele selskabets anpartskapital ejes af Real Estate Central Europe AS, Norge.

9. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Real Estate Central Europe Holding ApS og dattervirksomheder indgår i koncernregnskabet for Real Estate Central Europe AS, Lade Gaard, 7041 Trondheim, Norge