

Real Estate Central Europe Holding ApS
CVR-nr. 21317632

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.03.2014

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 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Real Estate Central Europe Holding ApS
Strandvejen 287
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 21317632
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Ingolv Høyland

Direktion

Jan B. Christensen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.03.2014

Direktion

Jan B. Christensen
administrerende direktør

Bestyrelse

Ingolv Høyland

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Real Estate Central Europe Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Real Estate Central Europe Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 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 05.03.2014

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. 31.12.2013, bortset fra 1 center, der er midlertidigt lukket, og selskabets position på markedet vurderes at være god. Genudlejning af butikker i centrene i 2013 er generelt foretaget til enten samme eller højere lejeniveau og følger tidligere års erfaring, om end det må konstateres, at lejeniveauerne er under pres generelt i markedet. 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 overskud på 695 t.kr. Det regnskabsmæssige resultat svarer til forventningerne. Aktiverne udgør 21.697 t.kr., og egenkapitalen udgør 8.166 t.kr.

Resultatet for koncernen som helhed er på niveau med budgettet.

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 2013.

Centrene er opført til anskaffelsespris med tillæg af opskrivninger og fradrag af løbende regnskabsmæssige afskrivninger. Koncernen har ultimo 2013 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>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>
DKK/NOK (100)	88,54	101,67
DKK/PLN (100)	179,82	182,81

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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter negative kapitalandele i datterselskaber.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(122.286)	(109)
Driftsresultat		(122.286)	(109)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(422.963)	(188)
Andre finansielle indtægter		1.680.416	13
Andre finansielle omkostninger	1	(439.735)	(1.407)
Årets resultat		<u>695.432</u>	<u>(1.691)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		695.432	(1.691)
		<u>695.432</u>	<u>(1.691)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		21.660.545	21.781
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>21.660.545</u>	<u>21.781</u>
Anlægsaktiver		<u>21.660.545</u>	<u>21.781</u>
Likvide beholdninger		<u>36.345</u>	<u>34</u>
Omsætningsaktiver		<u>36.345</u>	<u>34</u>
Aktiver		<u>21.696.890</u>	<u>21.815</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	7.000.000	7.000
Overført overskud eller underskud		1.165.915	826
Egenkapital		<u>8.165.915</u>	<u>7.826</u>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		659.575	0
Hensatte forpligtelser		<u>659.575</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.796.400	13.937
Anden gæld		75.000	52
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>12.871.400</u>	<u>13.989</u>
Gældsforpligtelser		<u>12.871.400</u>	<u>13.989</u>
Passiver		<u>21.696.890</u>	<u>21.815</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	7.000.000	825.479	7.825.479
Valutakursreguleringer	0	(354.996)	(354.996)
Årets resultat	0	695.432	695.432
Egenkapital ultimo	7.000.000	1.165.915	8.165.915

Noter

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	439.643	610
Valutakursreguleringer	0	795
Øvrige finansielle omkostninger	92	2
	<u>439.735</u>	<u>1.407</u>
		Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>24.222</u>
Kostpris ultimo		<u>24.222</u>
Af- og nedskrivninger primo		<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	
Nedskrivninger primo	(17.372.399)	
Valutakursreguleringer	(354.996)	
Andel af årets resultat	310.970	
Andre reguleringer	(74.358)	
Nedskrivninger ultimo	(17.490.783)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.660.545	
		Ejerandel
		%
Dattervirksomheder:		
RECE Delta Poland Sp. z.o.o.		97,00
RECE Sigma Poland Sp. z.o.o.		100,00
RECE Omikron Poland Sp. z.o.o.		97,00
		2013
		kr.
4. Virksomhedskapital		
Bevægelser i virksomhedskapitalen		
Virksomhedskapital primo	7.000.000	
Virksomhedskapital ultimo	7.000.000	
	2013	2012
	kr.	t.kr.
5. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	2.188	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 har en bogført værdi på 21,7 mio.kr. er lagt til sikkerhed for koncernens samlede gæld til Danske Bank. Gælden udgør 136 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