

# **Pre Real Estate Deutschland F ApS**

CVR-nr. / reg no. 31 25 83 75

## **Årsrapport for 2013** **Annual Report for 2013**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.05.14

Thomas Monberg  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**København**  
Gribskovvej 2  
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3 - 4
Ledelsespåtegning Statement of the Board of Directors and Executive Board on the annual report	5
Den uafhængige revisors erklæringer Independent auditor's reports	6 - 7
Ledelsesberetning Management's review	8
Resultatopgørelse Income statement	9
Balance Balance sheet	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis Accounting policies	12 - 17
Noter Notes	18 - 22

---

---

**Selskabet**

The company

---

Pre Real Estate Deutschland F ApS  
c/o PRE Management Denmark  
Strand Alle 7  
3050 Humlebæk

Hjemsted / Registered office: Fredensborg  
CVR-nr. / reg. no.: 31 25 83 75  
Stiftet / Founded: 6. februar 2008  
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

Board of Directors

---

Åsmund Paulsen  
Klaus Juel Rasmussen  
Thomas Monberg

---

**Direktion**

Executive Board

---

Per Morten Bjørseth

---

**Revision**

Auditors

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Advokat**

Lawyer

---

Homann Advokater

---

**Modervirksomhed**  
Parent company

---

Pre Real Estate Deutschland Holding 2 A/S, Fredensborg

## **Ledelsespåtegning**

### **Statement of the Board of Directors and Executive Board on the annual report**

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for Pre Real Estate Deutschland F ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 1. maj 2014  
Humblebæk, May 1, 2014

#### **Direktionen** **Executive Board**

Per Morten Bjørseth

#### **Bestyrelsen** **Board of Directors**

Åsmund Paulsen

Klaus Juel Rasmussen

Thomas Monberg

Board of Directors and Executive Board have on this day considered and adopted the annual report for the financial year 01.01.13 - 31.12.13 for Pre Real Estate Deutschland F ApS.

The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act (Årsregnskabsloven).

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities, financial position and results.

We believe that the management's review gives a true and fair review of the matters dealt with in the review.

The annual report is submitted for adoption by the general meeting.

**Til kapitalejeren i Pre Real Estate  
Deutschland F ApS**

**To the capital owner of Pre Real Estate  
Deutschland F ApS**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

**REPORT ON FINANCIAL STATEMENTS**

Vi har revideret årsregnskabet for Pre Real Estate Deutschland F ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the financial statements of Pre Real Estate Deutschland F ApS for the financial year 01.01.13 - 31.12.13, which comprise income statement, balance sheet, accounting policies and notes. The financial statements are prepared in accordance with Danish Financial Statements Act.

**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.

**Management's responsibility for the financial statements**

The Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. Furthermore the Management is responsible for the internal control as the Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

**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.

**Auditor's responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance that the financial statements are free from material misstatement.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 selskabets udarbejdelse af et årsregnskab,

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the company's prepa-

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 selskabets 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. maj 2014

Copenhagen, May 1, 2014

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Nielsen

Statsaut. revisor

State Authorized Public Accountant

ration of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Management, as well as the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Our audit has not resulted in any qualifications.

### **Opinion**

In our opinion the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31.12.13 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.13 - 31.12.13 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW**

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the Management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the Management's review is consistent with the financial statements.

**Hovedaktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme i Tyskland.

**Main activities**

As in previous years, the main activity has been investments in german properties.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på EUR 1.381.211 mod EUR -174.795 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på EUR 8.329.951.

**Development in the company's financial activities and affairs**

The income statement for the period 01.01.13 - 31.12.13 showed a profit of EUR 1,381,211 against EUR -174,795 for the period 01.01.12 - 31.12.12. The balance sheet showed equity of EUR 8,329,951.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

The management considers the net profit for the year to be satisfactory.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regbskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

**Important events occurring after the end of the financial year**

No events materially affecting the financial position of the company have occurred after the end of the financial year.

## Resultatopgørelse

### Income statement

Note	2013 EUR	2012 EUR
<b>Lejeindtægter</b> Rental income	<b>1.240.837</b>	<b>1.214.109</b>
Ejendomsomkostninger Property costs	-167.805	-204.293
Andre eksterne omkostninger Other operating expenses	-217.863	-232.594
<b>Bruttofortjeneste</b> Gross profit	<b>855.169</b>	<b>777.222</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver Depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs of property, plant and equipment	1.290.145	-501.085
<b>Resultat af primær drift</b> Operating profit/loss	<b>2.145.314</b>	<b>276.137</b>
Andre finansielle indtægter Other financial income	8.864	5.182
1 Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	-487.566	-494.231
<b>Finansielle poster i alt</b> Total net financials	<b>-478.702</b>	<b>-489.049</b>
<b>Resultat før skat</b> Profit/loss before tax	<b>1.666.612</b>	<b>-212.912</b>
2 Skat af årets resultat Tax on profit/loss for the year	-285.401	38.117
<b>Årets resultat</b> Profit/loss for the year	<b>1.381.211</b>	<b>-174.795</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> Proposed appropriation account		
Overført resultat Retained earnings	1.381.211	-174.795
<b>I alt</b> Total	<b>1.381.211</b>	<b>-174.795</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.13	31.12.12
<b>ASSETS</b>		EUR	EUR
Note			
	Grunde og bygninger Land and buildings	5.683.816	16.447.352
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	90.580	108.830
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> <b>Total property, plant and equipment</b>	<b>5.774.396</b>	<b>16.556.182</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b> <b>Total non-current assets</b>	<b>5.774.396</b>	<b>16.556.182</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	105.567	74.397
	Udskudt skatteaktiv Deferred tax asset	4.320	93.944
	Tilgodehavende selskabsskat Income tax receivable	0	20.590
	Andre tilgodehavender Other receivables	6.465	20.022
	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	14.399	4.218
	<b>Tilgodehavender i alt</b> <b>Total receivables</b>	<b>130.751</b>	<b>213.171</b>
	<b>Likvide beholdninger</b> <b>Cash</b>	<b>6.189.874</b>	<b>897.472</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <b>Total current assets</b>	<b>6.320.625</b>	<b>1.110.643</b>
	<b>Aktiver i alt</b> <b>Total assets</b>	<b>12.095.021</b>	<b>17.666.825</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.13	31.12.12
<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>		EUR	EUR
Note			
	Selskabskapital Share capital	77.000	77.000
	Overført resultat Retained earnings	8.252.951	6.871.740
4	<b>Egenkapital i alt</b> <b>Total equity</b>	<b>8.329.951</b>	<b>6.948.740</b>
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	2.922.497	9.759.968
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables group enterprises	252.705	466.060
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total long-term payables</b>	<b>3.175.202</b>	<b>10.226.028</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term portion of long-term payables	119.729	272.355
	Modtagne forudbetalinger fra kunder Prepayments received from customers	110.680	119.851
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	102.905	51.590
	Selskabsskat Income tax	195.721	0
	Anden gæld Other payables	54.825	48.261
	Periodeafgrænsningsposter Deferred income	6.008	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total short-term payables</b>	<b>589.868</b>	<b>492.057</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b> <b>Total payables</b>	<b>3.765.070</b>	<b>10.718.085</b>
	<b>Passiver i alt</b> <b>Total equity and liabilities</b>	<b>12.095.021</b>	<b>17.666.825</b>
6	Eventualforpligtelser Contingent liabilities		
7	Sikkerhedsstillelser Security provided		
8	Nærtstående parter Related parties		

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

**GENERAL**

The annual report has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for reporting class B enterprises.

The accounting policies have been applied consistently with previous years.

**Basis of recognition and measurement**

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company and the value of such assets can be measured reliably. Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company and the value of such liabilities can be measured reliably. On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost applying a constant effective rate of interest over the term of the assets and liabilities. Amortised cost is determined as original cost less any principal repayments and less/plus accumulated amortisation of the difference between cost and nominal value.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the time at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

## **VALUTA**

Årsrapporten er aflagt i Euro.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## **FOREIGN CURRENCY**

The annual report is presented in Euro.

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies are translated using the exchange rate applicable at the transaction date. Exchange rate differences between the exchange rate applicable at the transaction date and the exchange rate at the date of payment are recognised in the income statement as a financial item. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies are translated using the exchange rate applicable at the balance sheet date. The difference between the exchange rate applicable at the balance sheet date and at the date at which the receivable or payable arose or was recognised in the latest annual report is recognised in the income statement under financial income or expenses.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Lejeindtægter

Huslejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder regnskabsposter af primær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Grunde og bygninger	40-50	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8-10	0%

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under EUR 1.650 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### INCOME STATEMENT

#### Rental income

Rent revenue net of VAT is recognized in the net profit and loss accounts for the period the rent is related to.

#### Other external expenses

Other external expenses comprise distribution, selling, advertising and administration costs as well as costs of premises, bad debts and operating leases.

#### Property costs

Property costs comprise items of a primary nature in relation to the company's activities.

#### Depreciation

The depreciation of property, plant and equipment aim at systematic depreciation over the expected useful lives of the assets. The following useful lives and residual values are applied by the company:

	Useful lives, years	Resi- dual value, per cent
Buildings	40-50	0%
Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	8-10	0%

Land is not depreciated.

New acquisitions of other fixtures and fittings, tools and equipment with a cost of less than EUR 1,650 each are expensed in the income statement in the year of acquisition.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

**Net financials**

Interest income and interest expenses, foreign currency translation adjustments as well as realised and unrealised capital gains and losses on securities are recognised under net financials.

Amortisation of capital losses and loan costs relating to financial assets and liabilities is recognised on an ongoing basis as financial expenses and financial income, respectively.

**Tax**

The current and deferred taxes for the year are recognised in the income statement as taxes for the year with the portion attributable to the net profit or loss for the year, and directly in equity with the portion attributable to amounts recognised directly in equity.

The company is taxed jointly with the Danish consolidated enterprises.

In connection with the settlement of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed enterprises in proportion to their taxable incomes. This means that enterprises with a tax loss receive joint taxation contributions from enterprises which have been able to use this loss to reduce their own taxable profit.

**BALANCE SHEET****Property, plant and equipment**

Property, plant and equipment are measured in the balance sheet at the lower of cost less accumulated depreciation and recoverable amount.

Gains and losses from the disposal of property, plant and equipment are determined as the difference between the selling price less selling costs and the carrying amount on the date of disposal.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

### **Impairment of assets**

The carrying amount of non-current assets which are not measured at fair value is assessed annually for indications of impairment over and above what is reflected in depreciation/ amortisation.

If there are indications of impairment, an impairment test is conducted of individual assets or groups of assets. The assets or groups of assets are impaired to the lower of recoverable amount and carrying amount.

The higher of net selling price and value in use is used as the recoverable amount. The value in use is determined as the present value of expected net cash flows from the use of the asset or group of assets as well as expected net cash flows from the disposal of the asset or group of assets after the expiry of their useful lives.

### **Receivables**

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value, less write-downs for bad debts.

Write-downs for bad debts are determined on the basis of an assessment of the individual receivables.

### **Prepayments**

Prepayments recognised under assets comprise costs incurred in respect of the subsequent financial year.

### **Current and deferred taxes**

Current tax payable and receivable is recognised in the balance sheet as tax computed on the basis of the taxable income for the year, adjusted for taxes paid on account.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Joint taxation contributions payable and receivable are recognised as income tax in the balance sheet under receivables or payables.

Deferred tax liabilities and deferred tax assets are computed on the basis of all temporary differences between the carrying amount and tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting either the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of the management's intended use of the asset or settlement of the liability.

#### **Liabilities**

Non-current liabilities are measured at cost at the time of contracting such payables (raising of the loan). The liabilities are subsequently measured at amortised cost where capital losses and loan expenses are recognised in the income statement as a financial expense over the term of the liability on the basis of the calculated effective interest rate in force at the time of contracting the liability.

Current liabilities are also measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value of the liability.

#### **Deferred income**

Deferred income recognised under liabilities comprises payments received in respect of income in subsequent years.

	2013	2012
	EUR	EUR
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
<b>Other financial expenses</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	11.144	11.525
Financial expenses for group enterprises		
Øvrige finansielle omkostninger	476.422	482.706
Interest expenses		
I alt	487.566	494.231
Total		

## 2. Skatter

Taxes

Årets aktuelle skat	163.878	-20.590
Tax on profit for the year		
Årets udskudte skat	89.624	-17.527
Deferred tax of the year		
Regulering af tidligere års skat	31.899	0
I alt	285.401	-38.117
Total		

### 3. Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

Beløb i EUR Figures in EUR	Grunde og bygninger Land and buildings	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other plant, fixtures and fittings, tools and equip- ment
Kostpris pr. 31.12.12 Cost as at 31.12.12	18.101.685	126.758
Afgang i året Disposals during the year	-11.556.456	-9.466
Kostpris pr. 31.12.13 Cost as at 31.12.13	6.545.229	117.292
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12 Amortisation and impairment losses as at 31.12.12	1.654.333	17.928
Afskrivninger i året Amortisation during the year	380.388	12.725
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver The year's depreciation of and impairment losses on disposed assets	-1.173.308	-3.941
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13 Amortisation and impairment losses as at 31.12.13	861.413	26.712
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13 Carrying amount as at 31.12.13	5.683.816	90.580

**4. Egenkapital**  
Equity

Beløb i EUR Figures in EUR	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings
-------------------------------	----------------------------------	--

*Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12*  
*Statement of changes in equity for the period 01.01.12 - 31.12.12*

Saldo pr. 01.01.12 Balance as at 01.01.12	77.000	7.046.535
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	-174.795
Saldo pr. 31.12.12 Balance as at 31.12.12	77.000	6.871.740

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*  
*Statement of changes in equity for the period 01.01.13 - 31.12.13*

Saldo pr. 01.01.13 Balance as at 01.01.13	77.000	6.871.740
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	1.381.211
Saldo pr. 31.12.13 Balance as at 31.12.13	77.000	8.252.951

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:  
Share capital movements during the four preceding financial years:

	2012 EUR	2011 EUR	2010 EUR	2009 EUR
Saldo, primo Balance, beginning of year	77.000	77.000	77.000	47.000
Kapitalforhøjelse Capital increase	0	0	0	30.000
Saldo, ultimo Balance, end of year	77.000	77.000	77.000	77.000

**5. Gældsforpligtelser**

## Payables

Beløb i EUR Figures in EUR	Afdrag første år Repayment first year	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years	Gæld i alt 31.12.13 Total payables at 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12 Total payables at 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	119.729	0	3.042.226	10.032.323
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables group enterprises	0	0	252.705	466.060
I alt Total	119.729	0	3.294.931	10.498.383

**6. Eventualforpligtelser**

## Contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed.

SKAT har rettet krav mod selskabet med påstand om at visse driftsudgifter ikke kan fratrækkes i selskabets skattepligtige indkomst i Danmark. Det er ledelsens opfattelse, at der er fradrag for de pågældende udgifter og har på den baggrund valgt ikke at indregne skatten heraf i årsrapporten. Såfremt selskabet mod forventning ikke skulle få medhold, andrager det maksimale krav t.EUR 7 på balancedagen. Selskabet vil i givet fald alternativt forsøge at få anerkendt fradrag for udgifterne i Tyskland.

The company is taxed jointly with the other companies in the group, and, as from the 2013 financial year, the company is liable for tax claims on a pro rata basis and must comply with any obligations to withhold tax at source on interest, royalties and dividends for the jointly taxed companies. The maximum liability totals an amount corresponding to the share of the capital in the company which is owned directly or indirectly by the ultimate parent.

The Danish Tax Authorities have made a claim against the company. They are claiming that other specific operating expenses can not be deducted in the taxable income in Denmark. The board of directors believe that the costs is deductible in the taxable income in Denmark and have chosen not to include the tax in the annual report. If the company against expectations is rejected reduction, the maximum required amount are t.EUR 7 on the balance sheet date. The company would then alternatively try to get recognised deduction of the costs in Germany.

## 7. Sikkerhedsstillelser

### Security provided

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.EUR 3.042 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.EUR 5.774.

Ejendommene ligger tillige til sikkerhed for visse søsterselskaber i koncernen.

Selskabets realkreditinstitutter har pant i fremtidige lejeindtægter.

Selskabets kreditforbindelse har pant for indestående på bankkonti af en værdi på t.EUR 6.079.

Land and buildings at a carrying amount of t.EUR 5.774 have been provided as security for mortgage debt of t.EUR 3.042.

The properties are also security for certain affiliates in the group.

The company's mortgage-credit institute, has security in the future rental income.

The company's credit institute has security for the deposits on the bank accounts, which has a value of t.EUR 6.079.

## 8. Nærtstående parter

### Related parties

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Pre Real Estate Deutschland Holding 2 A/S,  
Fredensborg.

Pre Real Estate Deutschland F ApS indgår sammen med Pre Real Estate Deutschland Holding 2 A/S i koncernregnskabet for Pre Ejendomsinvest Tyskland II AS, Norge.

Ownership:

The following capital owners have been registered in the company's register of shareholders as holding at least 5% of the share capital:

Pre Real Estate Deutschland Holding 2 A/S,  
Fredensborg.

Pre Real Estate Deutschland F ApS, together with Pre Real Estate Deutschland Holding 2 A/S, is included in the consolidated financial statements of Pre Ejendomsinvest Tyskland II AS, Norway.