

Pre Real Estate Deutschland 5 ApS

CVR-nr. / reg no. 30 71 69 06

Årsrapport for 2014 **Annual report for 2014**

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.05.15

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
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 - 16
Noter Notes	17 - 19

Selskabet

The company

Pre Real Estate Deutschland 5 ApS
c/o PRE Management Denmark ApS
Strand Alle 7
3050 Humlebæk

Hjemsted / Registered office: Fredensborg
CVR-nr. / reg. no.: 30 71 69 06
Stiftet / Founded: 11. juli 2007
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Board of Directors

Nils Olav Årseth
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 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 01.01.14 - 31.12.14 for Pre Real Estate Deutschland 5 ApS.

Board of Directors and Executive Board have on this day considered and adopted the annual report for the financial year 01.01.14 - 31.12.14 for Pre Real Estate Deutschland 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Humblebæk, den 8. maj 2015
Humblebæk, May 8, 2015

Direktionen **Executive Board**

Per Morten Bjørseth

Bestyrelsen **Board of Directors**

Nils Olav Årseth

Klaus Juel Rasmussen

Thomas Monberg

**Til kapitalejeren i Pre Real Estate
Deutschland 5 ApS**

**To the capital owner of Pre Real Estate
Deutschland 5 ApS**

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

REPORT ON FINANCIAL STATEMENTS

Vi har revideret årsregnskabet for Pre Real Estate Deutschland 5 ApS for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the financial statements of Pre Real Estate Deutschland 5 ApS for the financial year 01.01.14 - 31.12.14, 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

Management's responsibility for the financial statements

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.

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

Auditor's responsibility

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.

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 revisions handlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisions handlinger 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-

Den uafhængige revisors erklæringer Independent auditor's reports

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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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 8. maj 2015

Copenhagen, May 8, 2015

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 31.12.14 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.14 - 31.12.14 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 at besidde kapitalandele i andre selskaber.

Main activities

As in previous years, the main activity has been ownership of equity in other companies.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på EUR 16.626 mod EUR 4.506 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på EUR 1.169.905.

Development in the company's financial activities and affairs

The income statement for the period 01.01.14 - 31.12.14 showed a profit of EUR 16,626 against EUR 4,506 for the period 01.01.13 - 31.12.13. The balance sheet showed equity of EUR 1,169,905.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets 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		2014 EUR	2013 EUR
	Andre eksterne omkostninger Other operating expenses	-7.300	-15.621
	Bruttotab Gross loss	-7.300	-15.621
1	Andre finansielle indtægter Other financial income	29.321	21.829
	Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	0	-200
	Resultat før skat Profit/loss before tax	22.021	6.008
2	Skat af årets resultat Tax on profit/loss for the year	-5.395	-1.502
	Årets resultat Profit/loss for the year	16.626	4.506

Forslag til resultatdisponering

Proposed appropriation account

	Overført resultat Retained earnings	16.626	4.506
	I alt Total	16.626	4.506

AKTIVER ASSETS	31.12.14 EUR	31.12.13 EUR
Note		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Equity investments per group enterprise	1.176.554	1.159.585
Finansielle anlægsaktiver i alt Total investments	1.176.554	1.159.585
Anlægsaktiver i alt Total non-current assets	1.176.554	1.159.585
Andre tilgodehavender Other receivables	120	39
Tilgodehavender i alt Total receivables	120	39
Likvide beholdninger Cash	128	441
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	248	480
Aktiver i alt Total assets	1.176.802	1.160.065

PASSIVER		31.12.14	31.12.13
EQUITY AND LIABILITIES		EUR	EUR
Note			
	Selskabskapital Share capital	1.431.000	1.431.000
	Overført resultat Retained earnings	-261.095	-277.721
3	Egenkapital i alt Total equity	1.169.905	1.153.279
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	0	5.284
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables group enterprises	1.502	0
	Selskabsskat Income tax	5.395	1.502
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	6.897	6.786
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	6.897	6.786
	Passiver i alt Total equity and liabilities	1.176.802	1.160.065
4	Eventualforpligtelser Contingent liabilities		
5	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 currency are translated at 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 liability arose or was recognised in the latest annual report is recognised in the income statement under financial income or expenses. Non-current assets, inventories and other non-monetary assets acquired in foreign currency are translated using historical exchange rates.

RESULTATOPGØRELSE

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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.

INCOME STATEMENT

Other external expenses

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

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

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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

BALANCE SHEET

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.

Equity

The proposed dividend for the financial year is recognised as a special item under equity.

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.

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

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 beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Deferred tax assets are recognised, following an assessment, at the expected realisable value through offsetting against deferred tax liabilities or tax on future earnings.

Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and at the tax rates which, according to the legislation in force at the balance sheet date, will be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax.

Liabilities

Current liabilities are 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.

	2014	2013
	EUR	EUR

1. Andre finansielle indtægter
Other financial income

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder Financial income from group enterprises	29.321	21.829
I alt Total	29.321	21.829

2. Skatter
Taxes

Årets aktuelle skat Tax on profit for the year	5.395	1.502
I alt Total	5.395	1.502

3. Egenkapital
Equity

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

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	1.431.000	-282.227
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	4.506
Saldo pr. 31.12.13 Balance as at 31.12.13	1.431.000	-277.721

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14
Statement of changes in equity for the period 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14 Balance as at 01.01.14	1.431.000	-277.721
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	16.626
Saldo pr. 31.12.14 Balance as at 31.12.14	1.431.000	-261.095

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.
There have been no changes in share capital during the four preceding financial years.

4. 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.

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.

5. 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 A/S,
Fredensborg.

Pre Real Estate Deutschland 5 ApS indgår sammen med Pre Real Estate Deutschland Holding A/S i koncernregnskabet for Pre Real Estate Deutschland Holding A/S, Fredensborg.

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 A/S,
Fredensborg.

Pre Real Estate Deutschland 5 ApS, together with Pre Eiendomsinvest Tyskland AS, is included in the consolidated financial statements of Pre Real Estate Deutschland Holding A/S, Fredensborg.