

Pre Real Estate Deutschland 14 ApS

CVR-nr. / Reg no. 31 08 32 49

Årsrapport for 2012 **Annual Report for 2012**

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.05.13

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
Ledelsespåtegning Statement of the Executive Board on the annual report	4
Den uafhængige revisors erklæringer Independent auditor's report	5 - 6
Ledelsesberetning Management's review	7
Resultatopgørelse Income statement	8
Balance Balance sheet	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis Accounting policies	11 - 16
Noter Notes	17 - 20

Selskabet

The company

Pre Real Estate Deutschland 14 ApS
c/o PRE Management Danmark ApS
Strand Alle 7
3050 Humlebæk

Hjemsted / Registered office: Fredensborg
CVR-nr. / Reg. No.: 31 08 32 49
Stiftet / Founded: 6. december 2007
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Board of Directors

Niels Olav Årseth
Thomas Monberg
Klaus Juel Rasmussen

Revision

Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Advokat

Lawyer

Homann Advokater

Modervirksomhed

Parentcompany

Pre Real Estate Deutschland Holding A/S, Fredensborg

Ledelsespåtegning Statement of the Executive Board on the annual report

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Pre Real Estate Deutschland 14 ApS.

Board of Directors and Executive Board have on this day considered and adopted the annual report for the financial year 01.01.12 - 31.12.12 for Pre Real Estate Deutschland 14 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 1. maj 2013
Humblebæk, May 1, 2013

Bestyrelsen Board of Directors

Niels Olav Årseth

Thomas Monberg

Klaus Juel Rasmussen

**Til kapitalejeren i Pre Real Estate
Deutschland 14 ApS**

**To the capital owner of Pre Real Estate
Deutschland 14 ApS**

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

REPORT ON FINANCIAL STATEMENTS

Vi har revideret årsregnskabet for Pre Real Estate Deutschland 14 ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

We have audited the financial statements of Pre Real Estate Deutschland 14 ApS for the financial year 01.01.12 - 31.12.12, 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 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 report

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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 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 2013
Copenhagen, May 1, 2013

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 31.12.12 and of the results of the company's operations for the financial year 01.01.12 - 31.12.12 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 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på EUR -60.388 mod EUR -64.545 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på EUR 3.607.880.

Development in the company's financial activities and affairs

The income statement for the period 01.01.12 - 31.12.12 showed a profit of EUR -60.388 against EUR -64.545 for the period 01.01.11 - 31.12.11. The balance sheet showed equity of EUR 3.607.880.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

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

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	2012 EUR	2011 EUR
Lejeindtægter Rental incomes	1.026.155	1.106.924
Ejendomsomkostninger Property costs	-46.294	-49.426
Andre eksterne omkostninger Other operating expenses	-133.625	-158.620
Bruttofortjeneste Gross profit	846.236	898.878
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver Depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs of property, plant and equipment	-395.463	-388.553
Resultat af primær drift Operating profit/loss	450.773	510.325
Andre finansielle indtægter Other financial income	1.008	1.947
1 Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	-528.284	-583.026
Resultat før skat Profit/loss before tax	-76.503	-70.754
2 Skat af årets resultat Tax on profit/loss for the year	16.115	6.209
Årets resultat Profit/loss for the year	-60.388	-64.545
Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		
Overført resultat Retained earnings	-60.388	-64.545
I alt Total	-60.388	-64.545

	31.12.12	31.12.11
	EUR	EUR
AKTIVER		
ASSETS		
Note		
Investeringsejendomme Investment properties	14.139.842	14.410.276
3 Materielle anlægsaktiver i alt	14.139.842	14.410.276
Total property, plant and equipment		
Anlægsaktiver i alt	14.139.842	14.410.276
Total non-current assets		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	9.114	9.150
Udskudt skatteaktiv Deferred tax asset	46.153	39.991
Tilgodehavende selskabsskat Income tax receivable	9.953	7.172
Andre tilgodehavender Other receivables	59.956	31.607
Periodeafgrænsningsposter Prepayments	30.988	32.819
Tilgodehavender i alt	156.164	120.739
Total receivables		
Likvide beholdninger	184.300	429.475
Cash		
Omsætningsaktiver i alt	340.464	550.214
Total current assets		
Aktiver i alt	14.480.306	14.960.490
Total assets		

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
EQUITY AND LIABILITIES		EUR	EUR
Note			
	Selskabskapital Share capital	40.000	40.000
	Overført resultat Retained earnings	3.567.880	3.628.268
4	Egenkapital i alt Total equity	3.607.880	3.668.268
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	10.422.632	10.713.296
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables group enterprises	109.398	210.294
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt Total long-term payables	10.532.030	10.923.590
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term portion of long-term payables	285.129	267.235
	Gæld til kreditinstitutter Debt to banks	7.000	1.295
	Modtagne forudbetalinger fra kunder Prepayments received from customers	19.908	43.603
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	26.642	32.588
	Anden gæld Other payables	1.717	23.911
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	340.396	368.632
	Gældsforpligtelser i alt Total payables	10.872.426	11.292.222
	Passiver i alt Total equity and liabilities	14.480.306	14.960.490
6	Sikkerhedsstillelser Security provided		
7	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 sidste 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 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.

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.

FOREIGN CURRENCY

The annual report is presented in Euro.

On initial recognition, transactions denominated in foreign currencies 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 applicable 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.

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.

Afskrivninger

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	33 år	0%

Grunde afskrives ikke.

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

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.

Depreciation and amortisation

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

	Useful life (years)	Residual value
Land and buildings	33	0%

Land is not depreciated.

New acquisitions of plant and machinery as well as other plant, fixtures and fittings, tools and equipment with a cost not exceeding EUR 1.650 each are recognised in the income statement in the year of acquisition.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. 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.

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 tax paid on account.

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 and are recognised in the balance sheet at the tax rate applicable. 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.

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.

Payables

Long-term payables are measured at cost at the time of contracting such payables (raising the loans). Payables are subsequently measured at amortised cost, where capital losses and borrowing costs are distributed over the term of the payables on the basis of the calculated, effective rate of interest at the time of contracting such payables.

Short-term payables are also measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value of the debt.

Deferred income

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

	2012 EUR	2011 EUR
1. Andre finansielle omkostninger Other financial expenses		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder Financial expenses for group enterprises	7.182	5.559
Øvrige finansielle omkostninger Interest expenses	521.102	577.467
I alt Total	528.284	583.026

2. Skatter

Taxes

Årets aktuelle skat Tax on profit for the year	-9.953	-7.172
Årets udskudte skat Deferred tax of the year	-6.162	963
I alt Total	-16.115	-6.209

3. Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

Beløb i EUR Figures in EUR	Investeringssejendomme Investment properties
Kostpris pr. 31.12.11 Cost as at 31.12.11	15.614.695
Tilgang i året Additions during the year	125.029
Kostpris pr. 31.12.12 Cost as at 31.12.12	15.739.724
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.11 Amortisation and impairment losses as at 31.12.11	1.214.419
Afskrivninger i året Amortisation during the year	385.463
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12 Amortisation and impairment losses as at 31.12.12	1.599.882
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12 Carrying amount as at 31.12.12	14.139.842

4. Egenkapital
Equity

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

Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11
Statement of changes in equity for the period 01.01.11 - 31.12.11

Saldo pr. 01.01.11 Balance as at 01.01.11	40.000	3.692.813
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	-64.545
Saldo pr. 31.12.11 Balance as at 31.12.11	40.000	3.628.268

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	40.000	3.628.268
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	-60.388
Saldo pr. 31.12.12 Balance as at 31.12.12	40.000	3.567.880

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

	EUR
Saldo pr. 01.01.08 Balance as at 01.01.08	16.762
Kapitalforhøjelse 2008 Capital increase 2008	23.238
Saldo pr. 31.12.12 Balance as at 31.12.12	40.000

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 31.12.12 Total payables at 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11 Total payables at 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	285.129	9.573.017	10.707.761	10.980.531
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables group enterprises	0	0	109.398	210.294
I alt Total	285.129	9.573.017	10.817.159	11.190.825

6. Sikkerhedsstillelser

Security provided

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.EUR 10.727 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.EUR 14.140.

Land and buildings at a carrying amount of t.EUR 14,140 have been provided as security for mortgage debt of t.EUR 10,727.

Ejendommene ligger tillige til sikkerhed for visse søsterselskaber i koncernen.

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

Selskabets realkreditinstitutter har pant i fremtidige lejeindtægter.

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

Selskabets kreditforbindelse har pant for indestående på bankkonti af en værdi på t.EUR 162.

The company's credit-institute has security for the deposits on the bank accounts, which has a value of t.EUR 162.

7. Nærtstående parter

Related parties

Ejerforhold:

Ownership:

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

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 Holding A/S,
Fredensborg.

7. Nærtstående parter - fortsat -

Related parties - continued -

Pre Real Estate Deutschland 14 ApS indgår sammen med Pre Real Estate Deutschland Holding A/S i koncernregnskabet for Pre Ejendomsinvest Tyskland AS, Norge.

Pre Real Estate Deutschland 14 ApS, together with Pre Real Estate Deutschland Holding A/S, is included in the consolidated financial statements of Pre Ejendomsinvest Tyskland AS, Norge.