BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Pre Real Estate Deutschland 1 ApS

CVR-nr. / Reg no. 30 08 65 89

Årsrapport for 2012

Annual Report for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.05.13

Thomas Monberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse
Table of contents

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 - 17
Noter Notes	18 - 22

Selskabsoplysninger m.v.
Company information etc.

Selskabet
The company

Pre Real Estate Deutschland 1 ApS
c/o PRE Management Danmark
Strand Alle 7
3050 Humlebæk

Hjemsted / Registered office: Fredensborg
CVR-nr. / Reg. No.: 30 08 65 89
Stiftet / Founded: 12. december 2006
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Bestyrelse
Board of Directors

Niels Olav Årseth
Klaus Juel Rasmussen
Thomas Monberg

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 1 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.

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 1 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.

Humlebæk, den 1. maj 2013
Humlebæk, May 1, 2013

Bestyrelsen
Board of Directors

Niels Olav Årseth | Klaus Juel Rasmussen | Thomas Monberg

Den uafhængige revisors erklæringer
Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Pre Real Estate Deutschland 1 ApS

To the capital owner of Pre Real Estate Deutschland 1 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Pre Real Estate Deutschland 1 ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

REPORT ON FINANCIAL STATEMENTS

We have audited the financial statements of Pre Real Estate Deutschland 1 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.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab,

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.

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.

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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Our audit has not resulted in any qualifications.

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.

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.

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.

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.

København, den 1. maj 2013
Copenhagen, May 1, 2013

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Nielsen
Statsaut. revisor
State Authorized Public Accountant

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 -3.437.793 mod EUR -819.727 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på EUR 10.483.497.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

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 -3.437.793 against EUR -819.727 for the period 01.01.11 - 31.12.11. The balance sheet showed equity of EUR 10.483.497.

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 occured after the end of the financial year.

Resultatopgørelse
Income statement

Note		2012 EUR	2011 EUR
	Lejeindtægter **Rental incomes**	**4.624.313**	**5.309.763**
	Ejendomsomkostninger Property costs	-640.415	-530.507
	Andre eksterne omkostninger Other operating expenses	-822.039	-684.329
	Bruttofortjeneste **Gross profit**	**3.161.859**	**4.094.927**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver Depreciation, amortisation, impairment losses and write-downs of property, plant and equipment	-4.133.805	-1.660.404
	Resultat af primær drift **Operating profit/loss**	**-971.946**	**2.434.523**
	Andre finansielle indtægter Other financial income	50.321	86.642
1	Andre finansielle omkostninger Other financial expenses	-2.754.598	-3.500.935
	Resultat før skat **Profit/loss before tax**	**-3.676.223**	**-979.770**
2	Skat af årets resultat Tax on profit/loss for the year	238.430	160.043
	Årets resultat **Profit/loss for the year**	**-3.437.793**	**-819.727**

Forslag til resultatdisponering
Proposed appropriation account

Overført resultat Retained earnings	-3.437.793	-819.727
I alt **Total**	**-3.437.793**	**-819.727**

Balance
Balance sheet

AKTIVER
ASSETS

Note		31.12.12 EUR	31.12.11 EUR
	Investeringsejendomme Investment properties	78.247.942	81.501.694
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other plant, fixtures, tools and equipment	1.624.539	970.857
3	**Materielle anlægsaktiver i alt** **Total property, plant and equipment**	**79.872.481**	**82.472.551**
	Anlægsaktiver i alt **Total non-current assets**	**79.872.481**	**82.472.551**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser Trade receivables	61.635	58.279
	Udskudt skatteaktiv Deferred tax asset	575.674	395.202
	Tilgodehavende selskabsskat Income tax receivable	57.959	35.006
	Andre tilgodehavender Other receivables	136.110	156.160
	Periodeafgrænsningsposter Prepayments	91.975	0
	Tilgodehavender i alt **Total receivables**	**923.353**	**644.647**
	Likvide beholdninger **Cash**	**1.835.810**	**2.129.309**
	Omsætningsaktiver i alt **Total current assets**	**2.759.163**	**2.773.956**
	Aktiver i alt **Total assets**	**82.631.644**	**85.246.507**

Balance
Balance sheet

PASSIVER
EQUITY AND LIABILITIES

Note		31.12.12 EUR	31.12.11 EUR
	Selskabskapital Share capital	179.000	179.000
	Overført resultat Retained earnings	10.304.497	14.896.257
4	**Egenkapital i alt** **Total equity**	**10.483.497**	**15.075.257**
	Gæld til realkreditinstitutter Mortgage debt	54.492.162	55.061.049
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables group enterprises	12.825.828	11.498.727
5	**Langfristede gældsforpligtelser i alt** **Total long-term payables**	**67.317.990**	**66.559.776**
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser Short-term portion of long-term payables	557.093	557.093
	Modtagne forudbetalinger fra kunder Prepayments received from customers	207.740	286.869
	Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	449.040	314.172
	Gæld til tilknyttede virksomheder Payables group enterprises	182.217	0
	Anden gæld Other payables	197.643	318.205
	Periodeafgrænsningsposter Deferred income	3.236.424	2.135.135
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt **Total short-term payables**	**4.830.157**	**3.611.474**
	Gældsforpligtelser i alt **Total payables**	**72.148.147**	**70.171.250**
	Passiver i alt **Total equity and liabilities**	**82.631.644**	**85.246.507**

6 Sikkerhedsstillelser
Security provided

7 Nærtstående parter
Related parties

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

DERIVATIVE FINANCIAL INSTRUMENTS

On initial recognition, derivative financial instruments are measured at cost and subsequently at fair value in the balance sheet. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are included in other receivables under assets and other payables under liabilities, respectively.

Changes in the fair value of derivative financial instruments classified as and fulfilling the criteria for hedging the fair value of a recognised asset or liability are recognised in the income statement together with any changes in the value of the hedged asset or liability.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

Changes in the fair value of derivative financial instruments classified as and fulfilling the conditions for hedging future cash flows are recognised in equity. In the event that the future transaction results in the recognition of assets or liabilities, any amounts previously recognised in equity will be transferred to the cost of the asset or the liability, respectively. In the event that the future transaction results in income or expenses, any amounts recognised in equity will be transferred to the income statement in the period in which the hedged item affects the income statement.

For derivative financial instruments which do not qualify as hedging instruments, changes in the fair value are recognised in the income statement on an ongoing basis.

Changes in the fair value of derivative financial instruments which are used for hedging net investments in independent foreign associates are recognised directly in equity.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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	Rest-værdi
Grunde og bygninger	50 år	0%
Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	5-11 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.

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 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	50	0%
Other plant, fixtures and fittings, tools and equipment	5-11	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.

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 finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

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.

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.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Prepayments

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

Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies

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.

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 (låneoptagelsen). 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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Deferred income

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

Noter
Notes

	2012 EUR	2011 EUR
1. Andre finansielle omkostninger **Other financial expenses**		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder Financial expenses for group enterprises	304.494	0
Øvrige finansielle omkostninger Interest expenses	2.450.104	3.500.935
I alt Total	2.754.598	3.500.935

2. Skatter **Taxes**		
Årets aktuelle skat Tax on profit for the year	-57.958	-35.008
Årets udskudte skat Deferred tax of the year	-180.472	-125.035
I alt Total	-238.430	-160.043

3. Materielle anlægsaktiver
Property, plant and equipment

Beløb i EUR Figures in EUR	Investeringsejendomme Investment properties	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Other plant, fixtures and fittings tools and equipment
Kostpris pr. 31.12.11 Cost as at 31.12.11	88.467.847	1.186.912
Tilgang i året Additions during the year	1.533.734	0
Overførsler Transfers	-902.110	902.110
Kostpris pr. 31.12.12 Cost as at 31.12.12	89.099.471	2.089.022
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.11 Amortisation and impairment losses as at 31.12.11	6.966.153	216.055
Afskrivninger i året Amortisation during the year	1.479.542	248.428
Nedskrivninger i året Impairment during the year	2.405.834	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12 Amortisation and impairment losses as at 31.12.12	10.851.529	464.483
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12 Carrying amount as at 31.12.12	78.247.942	1.624.539

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	179.000	14.942.576
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo Fair value adjustment of hedging instruments at the beginning of the year	0	2.878.980
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo Fair value adjustment of hedging instruments at the end of the year	0	-2.105.572
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	-819.727
Saldo pr. 31.12.11 Balance as at 31.12.11	179.000	14.896.257
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	179.000	14.896.257
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo Fair value adjustment of hedging instruments at the beginning of the year	0	2.105.572
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo Fair value adjustment of hedging instruments at the end of the year	0	-3.259.539
Forslag til resultatdisponering Proposed distribution of net profit	0	-3.437.793
Saldo pr. 31.12.12 Balance as at 31.12.12	179.000	10.304.497

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	12.817.975
Kapitalnedsættelse 2008 Capital reduction 2008	-12.638.975
Saldo pr. 31.12.12 Balance as at 31.12.12	179.000

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	557.093	52.364.004	55.049.255	55.618.142
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables group enterprises	0	0	12.825.828	11.498.727
I alt Total	557.093	52.364.004	67.875.083	67.116.869

6. Sikkerhedsstillelser
Security provided

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.EUR 55.049 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.EUR 79.872.

Land and buildings at a carrying amount of t.EUR 79,872 have been provided as security for mortgage debt of t.EUR 55,049.

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 mortage-credit-institute, has security in the future rental income.

Selskabets kreditforbindelse har pant for indestående på bankkonti af en værdi på t.EUR 1.764.

The company's credit-institute has security for the deposits on the bank accounts, which has a value of t.EUR 1.764.

7. 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 1 ApS indgår sammen med Pre Real Estate Deutschland Holding A/S i koncernregnskabet for Pre Ejendomsinvest Tyskland 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 A/S,
Fredensborg.

Pre Real Estate Deutschland 1 ApS, together with Pre Real Estate Deutschland Holding A/S, is included in the consolidated financial statements of Pre Ejendomsinvest Tyskland AS, Norge.