



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 176 754
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: REAL ESTATE CENTRAL EUROPE AS
Forretningsadresse: Lade Gaard
7041 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ingolv Høyland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2017

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.05.2021



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 6 | 338 809 | 304 492 |
| Sum kostnader | | 338 809 | 304 492 |
| Driftsresultat | | -338 809 | -304 492 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 423 382 | 444 250 |
| Annen renteinntekt | | 1 044 | 1 320 |
| Annen finansinntekt | 7 | 2 680 462 | 10 295 |
| Sum finansinntekter | | 3 104 888 | 455 866 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 1 | 22 300 000 | 25 000 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 269 986 | 271 440 |
| Annen rentekostnad | | 593 510 | 534 709 |
| Annen finanskostnad | 7 | 1 205 478 | 5 433 273 |
| Sum finanskostnader | | 24 368 975 | 31 239 422 |
| Netto finans | | -21 264 087 | -30 783 557 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -21 602 896 | -31 088 049 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -21 602 896 | -31 088 049 |
| Årsresultat | | -21 602 896 | -31 088 049 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -21 602 896 | -31 088 049 |
| Totalresultat | | -21 602 896 | -31 088 049 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -21 602 896 | -31 088 049 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -21 602 896 | -31 088 049 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 1, 4 | 90 580 528 | 98 825 228 |
| Lån til foretak i samme konsern | 1 | 87 756 | 13 719 674 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 90 668 284 | 112 544 902 |
| Sum anleggsmidler | | 90 668 284 | 112 544 902 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 373 754 | 109 919 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 373 754 | 109 919 |
| Sum omløpsmidler | | 373 754 | 109 919 |
| SUM EIENDELER | | 91 042 038 | 112 654 821 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | 2, 3 | 36 500 000 | 36 500 000 |
| Overkurs | 3 | 26 977 469 | 26 977 469 |
| Sum innskutt egenkapital | | 63 477 469 | 63 477 469 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 3 | -13 015 363 | 8 587 532 |
| Sum opptjent egenkapital | | -13 015 363 | 8 587 532 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|--------------------|
| Sum egenkapital | | 50 462 106 | 72 065 002 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | | |
| Langsiktig konserngjeld | 1 | 40 548 682 | 15 513 269 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 40 548 682 | 15 513 269 |
| Sum langsiktig gjeld | | 40 548 682 | 15 513 269 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | | 25 051 034 |
| Leverandørgjeld | | 31 250 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 25 516 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 31 250 | 25 076 550 |
| Sum gjeld | | 40 579 932 | 40 589 819 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 91 042 038 | 112 654 821 |



Til generalforsamlingen i Real Estate Central Europe AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Real Estate Central Europe AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 21 602 896. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17 B, Postboks 6365 Sluppen, NO-7492 Trondheim

T: 02316, org.no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - Real Estate Central Europe AS

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Real Estate Central Europe AS



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

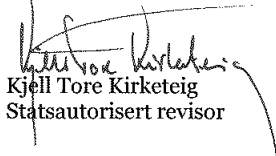
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim 9. mai 2017
PricewaterhouseCoopers AS


Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor



ÅRSBERETNING FOR 2016

18. DRIFTSÅR

Virksomhetens art og lokalisering

Real Estate Central Europe AS (RECE) er et holdingselskap lokalisert i Trondheim. Selskapet utarbeider ikke konsernregnskap for 2016 ut fra bestemmelsene i regnskapslovens § 3-2.

RECE har tre heleide datterselskap som driver mindre bydelssentre i Polen. Datterselskapene har 3 heleide polske datterselskap, som eier de enkelte sentrene i Polen. Datterselskapene eide totalt 11 bydelssentre i Polen ved inngangen til 2016.

Administrasjon og eiendomsforvaltning er satt ut til et eksternt forvaltningsfirma, og dette fungerer i henhold til forventningene.

I oktober 2015 ble det inngått en betinget salgssavtale med en internasjonal kjøper av selskapets sentre. Etter at kjøper i løpet av 2016 har oppfylt betingelsene i henhold til avtalen, som vedrørte oppnåelse av tilfredsstillende finansiering, ble det i 2016 inngått en endelig salgssavtale. Rent praktisk er dette gjennomført ved at 8 av de 11 sentrene ble overlevert til kjøper i desember 2016, og i forbindelse med dette ble selskapets bankfinansiering innfridd i sin helhet. De resterende 3 sentrene var fortsatt eid av RECE per 31.12.2016. Salget av disse 3 sentrene er omfattet av salgssavtalen og avventer overføring av sentrene til et nytt selskap, RECE Progress, Polen. Dette er gjennomført i starten av 2017 med etterfølgende overføring av aksjene i RECE Progress til kjøper. Samtlige 11 sentre er dermed solgt. RECEs egenkapital består etter salget kun av likvider og tilgodehavende fra salget av aksjene i RECE Progress. Tilgodehavendet forventes tilbakebetalt i løpet av 2 år og er sikret av kjøpers morselskap gjennom pant i aksjene i RECE Progress.



Redegjørelse for årsregnskapet og forslag til anvendelse av resultatet

RECE konsernets inntekter i 2016 ble på 54,29 mnok.

| Resultat 2016 | RECE | Konsern |
|--------------------|-------------|-----------|
| Resultat før skatt | -21,60 mnok | 6,56 mnok |
| Skatt | 0 mnok | 2,63 mnok |
| Årsresultat | -21,60 mnok | 3,93 mnok |

Resultatet for 2016 i RECE, underskudd kr 21 602 896, foreslås overført fra annen egenkapital. Det vil ikke bli utbetalt utbytte for 2016. Det er gjennomført en gjeldsettergivelse på 14,1 mnok fra RECE til datterselskap Real Estate Central Europe Holding ApS i Danmark. Gjeldsettergivelsen er ført mot investeringen i datter.

Fortsatt drift

Årsregnskapet for 2016 er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Konsernet har ingen ansatte. Det er ikke registrert sykefravær i selskapet. Det har ikke inntruffet skader eller ulykker.

Selskapets styre består av menn (hvor alle har indirekte eierandeler i selskapet). Styret er kjent med avsnittet i regnskapslovens § 3.3 og vil ved eventuelle ansettelser tilstrebe likestilling mellom kjønnene samt lik lønn for likt arbeid uavhengig av kjønn.

Ytre miljø

Selskapet forurensar ikke det ytre miljø. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak på disse områdene i 2016. Konsernet har ikke hatt ansatte i 2016.

Selskapets styre har i 2016 bestått av Ingolv Høyland (styreleder), Øystein Elgan, Odd Magne Basmo, Arne B. Sperre, Rune Haglund og Johannes Sjøflot.

Selskapet hadde ved årets utløp 6 aksjonærer. Selskapets aksjekapital var NOK 36 500 000, fordelt på 36 500 aksjer.

Styret mener at informasjonen gitt i årsregnskap og årsberetningen gir en rettvise oversikt over RECEs eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



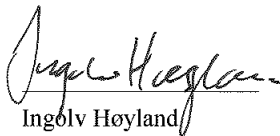
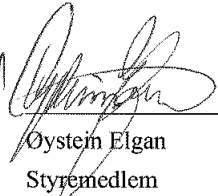
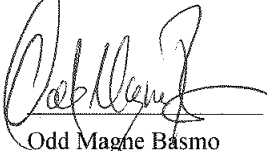
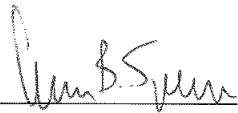
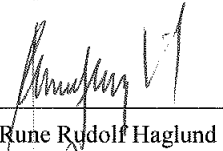
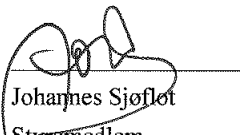
Selskapets aksjonærer pr 09.05.2017 er:

| | <u>Antall aksjer</u> | <u>%</u> |
|------------------------|----------------------|----------|
| Reitan Eiendom AS | 15 000 | 41,10 |
| Investhon AS | 5 000 | 13,70 |
| DNB Livsforsikring AS | 5 000 | 13,70 |
| Inventor Eiendommer AS | 4 000 | 10,96 |
| Areopagos | 4 500 | 12,33 |
| Sparebank 1 Midt-Norge | 3 000 | 8,21 |

For øvrig er det ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utløp som er av betydning for bedømmelse av selskapet.

København, 31.12.2016 / 09.05.2017

REAL ESTATE CENTRAL EUROPE AS

| | | |
|--|---|---|
|  Ingolv Høyland Styreleder |  Øystein Elgan Styremedlem |  Odd Magne Basmo Styremedlem |
|  Arne Blikstad Sperre Styremedlem |  Rune Rudolf Haglund Styremedlem |  Johannes Sjøflet Styremedlem |

Jan Christensen

Adm. dir.



| Resultatregnskap | | | |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Real Estate Central Europe AS | | | |
| | | | |
| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2016 | 2015 |
| Annen driftskostnad | 6 | <u>338 809</u> | <u>304 492</u> |
| Sum driftskostnader | | <u>338 809</u> | <u>304 492</u> |
| Driftsresultat | | <u>-338 809</u> | <u>-304 492</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | 423 382 | 444 250 |
| Renteinntekter | | 1 044 | 1 320 |
| Andre finansinntekter | 7 | 2 680 462 | 10 295 |
| Nedskrivning investering i datter | 1 | 22 300 000 | 25 000 000 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | -269 986 | -271 440 |
| Annen rentekostnad | | -593 510 | -534 709 |
| Andre finanskostnader | 7 | <u>-1 205 478</u> | <u>-5 433 273</u> |
| Resultat av finansposter | | <u>-21 264 087</u> | <u>-30 783 557</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>-21 602 896</u> | <u>-31 088 049</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 5 | 0 | 0 |
| Årsresultat | | <u>-21 602 896</u> | <u>-31 088 049</u> |
| Overføringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | <u>-21 602 896</u> | <u>-31 088 049</u> |
| Sum overføringer | | <u>-21 602 896</u> | <u>-31 088 049</u> |



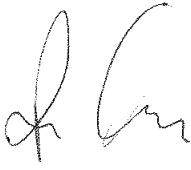
| Balanse | | | |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Real Estate Central Europe AS | | | |
| EIENDELER | Note | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 1, 4 | 90 580 528 | 98 825 228 |
| Lån til foretak i samme konsern | 1 | 87 756 | 13 719 674 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>90 668 284</u> | <u>112 544 902</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>90 668 284</u> | <u>112 544 902</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| Bankinnskudd | | 373 754 | 109 919 |
| Sum omløpsmidler | | <u>373 754</u> | <u>109 919</u> |
| SUM EIENDELER | | <u>91 042 038</u> | <u>112 654 821</u> |

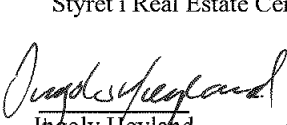
Real Estate Central Europe AS Side 1



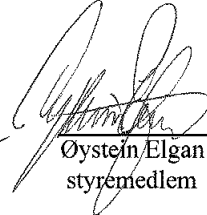
| Balanse | | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|--------------------|
| Real Estate Central Europe AS | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 2, 3 | 36 500 000 | 36 500 000 |
| Overkurs | 3 | 26 977 469 | 26 977 469 |
| Sum innskutt egenkapital | | 63 477 469 | 63 477 469 |
| Annen egenkapital | 3 | -13 015 363 | 8 587 532 |
| Sum egenkapital | | 50 462 106 | 72 065 002 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til konsernselskap | 1 | 40 548 682 | 15 513 269 |
| Sum langsiktig gjeld | | 40 548 682 | 15 513 269 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 0 | 25 051 034 |
| Leverandørgjeld | | 31 250 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 25 516 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 31 250 | 25 076 550 |
| Sum gjeld | | 40 579 932 | 40 589 819 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 91 042 038 | 112 654 821 |

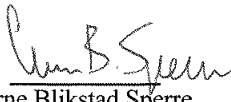
København, 09.05.2017
Styret i Real Estate Central Europe AS

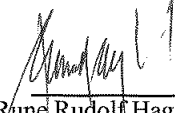

Jan B. Christensen
Adm. dir.


Ingolv Høyland
Styreformann


Odd Magne Basmo
styremedlem


Øystein Elgan
styremedlem


Arne Blikstad Spørre
styremedlem


Rune Rudolf Haglund
styremedlem


Johannes Sjøflot
styremedlem



Real Estate Central Europe AS

Noter til regnskapet for 2016

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet utarbeider ikke offisielt konsernregnskap iht regnskapsloven 3-2 fjerde ledd.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Konsernet består av morselskapet Real Estate Central Europe AS med forretningsadresse i Trondheim og datterselskapene RECE Poland Sp.z.o.o. (100 %) og RECE Progress Sp.z.o.o. (99 %) i Polen og Real Estate Central Europe Holding ApS (100 %) i Danmark. Datterselskapene eier 3 datterselskaper i fellesskap hvor Real Estate Central Europe Holding ApS eier ca 97,5 % og RECE Poland Sp.z.o.o eier ca 2,5 %. Disse selskapene er lokalisert i Polen hvor de har eid og drevet 11 kjøpesentre. Per 31.12.16 er 8 av 11 kjøpesentre solgt, mens de resterende sentrene selges i 2017.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet, det vil si at leieinntekter inntektsføres løpende i tråd med leieforholdenes varighet. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen. Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.



Real Estate Central Europe AS

Noter til regnskapet for 2016

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Utenlandsk valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnskapsføres til kursen på transaksjonstidspunktet. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta vurderes etter kursen ved regnskapsårets slutt. Valutaomregning på fordringer som i realiteten er en del av nettoinvesteringen i utenlandske enheter regnskapsføres direkte mot egenkapitalen. Resultatføring av valutaomregning vil skje på tidspunkt for realisering av datterselskapet.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag, og skatt på mottatt konsernbidrag som føres som reduksjon av balanseført beløp på investering i datterselskap, føres direkte mot skatt i balansen (mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har virkning på betalbar skatt, og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har virkning på utsatt skatt). Utsatt skatt både i selskapsregnskapet og i konsernregnskapet regnskapsføres til nominelt beløp.



Real Estate Central Europe AS

Noter til regnskapet for 2016

Note 1 Investeringer datterselskap

| | Forretnings- kontor | Eierandel/ stemme- andel | Egenkapital siste år 100 % | Resultat siste år 100 % | Kostpris/ Balanseført verdi |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| RECE Progress Sp.z.o.o. | Polen | 99 % | 10 301 | -43 734 | 0 |
| RECE Poland Sp.z.o.o. | Polen | 100 % | 66 383 618 | -3 032 783 | 33 891 206 |
| RECE Holding ApS | Danmark | 100 % | 25 231 515 | -2 265 130 | 78 989 322 |
| Nedskrivning 31.12. | | | | | 22 300 000 |
| Balanseført verdi 31.12. | | | | | 90 580 528 |

Balanseført verdi på investeringene er basert på de underliggende eiendommene i datterselskapene. Det er gjennomført salg av 8 av 11 eiendommer i 2016, mens det foreligger avtale om salg av resterende 3 eiendommer i 2017. Virkelig verdi på gjenværende eiendommer, hensyntatt estimerte salgskostnader, tilsier en samlet nedskrivning på kr 22.300.000. Da eiendommene selges samlet er nedskrivningen gjort samlet for aksjeporteføljen. Det er i 2016 ytet et kapitalinnskudd til RECE Holding ApS med kr 14.055.300.

Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

| | Fordring | | Gjeld | |
|------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| RECE Poland Sp. Zo. O. | 0 | 0 | 40 548 682 | 15 513 269 |
| RECE Holding ApS | 87 756 | 13 719 974 | 0 | 0 |
| Sum | 87 756 | 13 719 974 | 40 548 682 | 15 513 269 |

Det er gjennomført en gjeldsettergivelse av fordring på datter RECE Holding ApS i 2016 på kr 14.055.300. Gjeldsettergivelsen er ført mot investering i datter.

Note 2 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr 36.500.000 består av 36 500 aksjer á kr 1.000.

Oversikt over aksjonærene 31.12.

| | Antall | Eierandel |
|------------------------|---------------|----------------|
| Reitan Eiendom AS | 15 000 | 41,1 % |
| Investhon AS | 5 000 | 13,7 % |
| DNB Livsforsikring AS | 5 000 | 13,7 % |
| Inventor Eiendommer AS | 4 000 | 11,0 % |
| Areopagos | 4 500 | 12,3 % |
| Sparebank 1 Midt-Norge | 3 000 | 8,2 % |
| Sum | 36 500 | 100,0 % |



Real Estate Central Europe AS

Noter til regnskapet for 2016

Note 3 Egenkapital

| | Aksje-kapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2016 | 36 500 000 | 26 977 469 | 8 587 532 | 72 065 002 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -21 602 896 | -21 602 896 |
| Egenkapital 31.12.2016 | 36 500 000 | 26 977 469 | -13 015 363 | 50 462 106 |

Note 4 Pantstillelser og garantier m.v.

| Gjeld som er sikret ved pant o.l. | 2016 | 2015 |
|---|----------|----------|
| Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 0 |
| Sum | 0 | 0 |

| Gjeld som er sikret ved pant o.l. | 2016 | 2015 |
|---|----------|-------------------|
| Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner | 0 | 25 051 034 |
| Sum | 0 | 25 051 034 |

| Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld | 2016 | 2015 |
|--|----------|-------------------|
| Aksjer i datterselskap | 0 | 98 825 228 |
| Sum | 0 | 98 825 228 |

Lånet er gjort opp i forbindelse med salget av eiendommene i de polske datterselskapene



Real Estate Central Europe AS

Noter til regnskapet for 2016

Note 5 Skatt

| Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel | 2016 | 2015 |
|---|--------------------|--------------------|
| Midlertidige forskjeller | | |
| Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta | 0 | -6 075 344 |
| Netto midlertidige forskjeller | 0 | -6 075 344 |
| Underskudd til fremføring | -16 513 414 | -11 135 174 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -16 513 414 | -17 210 518 |
| Utsatt skatt | -3 963 219 | -4 302 630 |
| Herav ikke balanseført utsatt skattefordel | 3 963 219 | 4 302 630 |
| Utsatt skatt i balansen | 0 | 0 |
| Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt | | |
| Resultat før skattekostnad | -21 602 896 | -31 088 049 |
| Permanente forskjeller | 22 300 000 | 25 000 000 |
| Grunnlag for skattekostnad på årets resultat | 697 104 | -6 088 049 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -6 075 344 | 3 912 500 |
| Endring i underskudd til fremføring | 5 378 240 | 2 175 549 |
| Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet | 0 | 0 |
| +/- Mottatt/avgitt konsernbidrag | 0 | 0 |
| Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen) | 0 | 0 |
| Fordeling av skattekostnaden | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| For mye, for lite avsatt i fjor | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel skattesats | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel | 0 | 0 |
| Skattekostnad | 0 | 0 |
| Skattekostnad i prosent av resultat før skatt | 0,0 % | 0,0 % |
| Avstemming av årets skattekostnad | | |
| Regnskapsmessig resultat før skattekostnad | -21 602 896 | -31 088 049 |
| Beregnet skatt 25% (27% i 2015) | -5 400 724 | -8 393 773 |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 0 | 0 |
| Differanse | 5 400 724 | 8 393 773 |
| Differansen består av følgende: | | |
| 25% av permanente forskjeller (27% i 2015) | 5 575 000 | 6 750 000 |
| Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats | 165 134 | 344 210 |
| Endring ikke balanseført utsatt skattefordel | -339 410 | 1 299 562 |
| Sum forklart differanse | 5 400 724 | 8 393 772 |



Real Estate Central Europe AS

Noter til regnskapet for 2016

Note 6 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Konsernet har ingen ansatte. Administrasjon og daglig lederansvaret ivaretas av et eksternt forvaltningsfirma. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styrets leder eller andre nærstående parter.

| Kostnadsført godtgjørelse til revisor (ekskl. mva) | 2016 | 2015 |
|--|----------------|----------------|
| Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap) | 95 000 | 68 000 |
| Annen bistand (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer) | 123 600 | 124 275 |
| Sum | 218 600 | 192 275 |

Note 7 Valutagevinster og -tap

| | 2016 | 2015 |
|--------------------|------------------|-------------------|
| Valutagevinst | 2 680 462 | 10 295 |
| Valutatap | -1 201 677 | -5 429 343 |
| Nettoeffekt | 1 478 785 | -5 419 048 |



Til generalforsamlingen i Real Estate Central Europe AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Real Estate Central Europe AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 21 602 896. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17 B, Postboks 6365 Sluppen, NO-7492 Trondheim

T: 02316, org.no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Real Estate Central Europe AS

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

(2)



Uavhengig revisors beretning - Real Estate Central Europe AS



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

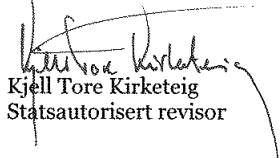
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim 9. mai 2017
PricewaterhouseCoopers AS



Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor