



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

Konsern

Morselskap i konsern: 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: 25.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	6	100 316	243 625
Sum kostnader		100 316	243 625
Driftsresultat		-100 316	-243 625
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 446 935	487 986
Andre finansinntekter	7		509 586
Sum finansinntekter		2 446 935	997 572
Tap ved avgang datterselskap	4	5 156 822	
Andre finanskostnader	7	255 464	
Sum finanskostnader		5 412 286	
Netto finans		-2 965 351	997 572
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 065 667	753 947
Skattekostnad på ordinært resultat	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 065 667	753 947
Årsresultat		-3 065 667	753 947
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 065 667	753 947
Totalresultat		-3 065 667	753 947
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-3 065 667	753 947
Sum overføringer og disponeringer		-3 065 667	753 947



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	2		
Fordring på kjøper av datterselskap	4	41 527 693	46 939 979
Sum finansielle anleggsmidler		41 527 693	46 939 979
Sum anleggsmidler		41 527 693	46 939 979
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		684 786	119 750
Sum fordringer		684 786	119 750
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		5 032 377	3 250 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 032 377	3 250 795
Sum omløpsmidler		5 717 163	3 370 545
SUM EIENDELER		47 244 856	50 310 524
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	-16 232 613	-13 166 946
Sum opptjent egenkapital		-16 232 613	-13 166 946
Sum egenkapital		47 244 856	50 310 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 244 856	50 310 524



Resultatregnskap			
Real Estate Central Europe AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	6	100 316	243 625
Sum driftskostnader		<u>100 316</u>	<u>243 625</u>
Driftsresultat		<u>-100 316</u>	<u>-243 625</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		2 446 935	487 986
Andre finansinntekter	7	0	509 586
Tap ved avgang datterselskap	4	5 156 822	0
Andre finanskostnader	7	255 464	0
Resultat av finansposter		<u>-2 965 351</u>	<u>997 572</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-3 065 667</u>	<u>753 947</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Årsresultat		<u>-3 065 667</u>	<u>753 947</u>
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-3 065 667	753 947
Sum overføringer		<u>-3 065 667</u>	<u>753 947</u>



Balanse			
Real Estate Central Europe AS			
EIENDELER	Note	31.12.2019	31.12.2018
Finansielle anleggsmidler			
Fordring på kjøper av datterselskap	4	<u>41 527 693</u>	<u>46 939 979</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>41 527 693</u>	<u>46 939 979</u>
Sum anleggsmidler		<u>41 527 693</u>	<u>46 939 979</u>
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		<u>684 786</u>	<u>119 750</u>
Sum fordringer		<u>684 786</u>	<u>119 750</u>
Bankinnskudd		<u>5 032 377</u>	<u>3 250 795</u>
Sum omløpsmidler		<u>5 717 163</u>	<u>3 370 545</u>
SUM EIENDELER		<u>47 244 856</u>	<u>50 310 524</u>

Real Estate Central Europe AS Side 2



Balanse			
Real Estate Central Europe AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2019	31.12.2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	36 500 000	36 500 000
Overkurs	3	<u>26 977 469</u>	<u>26 977 469</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>63 477 469</u>	<u>63 477 469</u>
Annen egenkapital	3	-16 232 613	-13 166 946
Sum egenkapital		<u>47 244 856</u>	<u>50 310 524</u>
Gjeld			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		<u>47 244 856</u>	<u>50 310 524</u>
Trondheim, 23.06.2020 Styret i Real Estate Central Europe AS			
<u>Jan B. Christensen</u> Adm. dir.	<u>Ingolv Høyland</u> Styreformann	<u>Odd Magne Basmo</u> styremedlem	<u>Øystein Elgan</u> styremedlem
<u>Arne Blikstad Sperre</u> styremedlem	<u>Rune Rudolf Haglund</u> styremedlem	<u>Johannes Sjøflot</u> styremedlem	
Real Estate Central Europe AS		Side 3	



E.K. REVISJON

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 3 065 667. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2019, 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 «Årsberetning for 2019» men inkluderer ikke årsregnskapet og den tilhørende 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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, 23. juni 2020


E.K. Revisjon AS


Kjell Tore Kirketeig
Statsautorisert revisor





 Legally signed by
Arne Blikstad Sperre
23.06.2020


 Legally signed by
Jan Bjerregaard Christensen
23.06.2020

 Legally signed by
Øystein Elgan
23.06.2020

 Legally signed by
Rune Rudolf Haglund
23.06.2020

 Legally signed by
Johannes Sjøflot
23.06.2020

 Legally signed by
Odd Magne Basmo
23.06.2020

 Legally signed by
Ingolv Høyland
23.06.2020

ÅRSREGNSKAP

2019

REAL ESTATE CENTRAL EUROPE AS



ÅRSBERETNING FOR 2019

20. DRIFTSÅR

Virksomhetens art og lokalisering

Real Estate Central Europe AS (RECE) er et aksjeselskap som er lokalisert i Trondheim.

RECE eide via datterselskaper tidligere 11 mindre bydelssentre i Polen, og i forbindelse med inngått salgavtale fra 2016 ble 8 av disse overlevert til kjøper i desember 2016, og de resterende 3 sentre ble av praktiske årsaker overlevert til kjøper i starten av 2017. Disse 3 sentre er eid av det Polske selskapet RECE Progress. RECE har ytet finansiering til kjøper i forbindelse med salg av aksjene i RECE Progress. Selgerkreditten hadde opprinnelig forfall i mars 2020, men kjøper har ikke innfridd fordringen på innfrielsesdato, og selgerkreditten er ikke oppgjort per dato for regnskapsavleggelse. Partene har i juni 2020 inngått ny avtale om at Selgerkreditten forfaller til betaling senest 2. desember 2020. Videre skal debitor betale 12% rente p.a. for perioden 2. mars til 2. desember, og det er etablert en tilleggssikkerhet ved pant i oppgjør i forbindelse med et fremtidig eiendomssalg i Slovakia, som kjøpers morselskap jobber med.

RECEs balanse består etter salget kun av likvider og tilgodehavende fra salget av aksjene i RECE Progress. Tilgodehavendet er sikret av kjøpers morselskap samt gjennom pant i aksjene i RECE Progress. Med pant i aksjene i selskapet som eier sentrene, samt at morselskapet til kjøper er debitor og er børsnotert i Nederland, forventes det at gjelden innfris. Styret i RECE mener således at verdien på selgerkreditten er tilstede.

Etter mottakelse av tilgodehavende fra kjøper, planlegges egenkapitalen i RECE å bli utdelt til aksjonærene. Hva som videre fremover skal skje med selskapet, vil bli vurdert på dette tidspunktet.

Redegjørelse for årsregnskapet og forslag til anvendelse av resultatet

Resultat 2019	RECE
Resultat før skatt	-3,1 mnok
Skatt	0 mnok
Årsresultat	-3,1 mnok

Resultatet for 2019 i RECE, underskudd kr -3 065 667, foreslås overført fra annen egenkapital. Det vil ikke bli utbetalt utbytte for 2019.

Fortsatt drift



Årsregnskapet for 2019 er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningen er til stede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet 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 forurenser ikke det ytre miljø. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak på disse områdene i 2019.

Selskapets styre har i 2019 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 23.06.2020 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.



Trondheim, 31.12.2019 / 23.06.2020

REAL ESTATE CENTRAL EUROPE AS

Ingolv Høyland
Styreleder

Øystein Elgan
Styremedlem

Odd Magne Basmo
Styremedlem

Arne Blikstad Sperre
Styremedlem

Rune Rudolf Haglund
Styremedlem

Johannes Sjøflot
Styremedlem

Jan Christensen
Adm. dir.



Resultatregnskap			
Real Estate Central Europe AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Annen driftskostnad	6	100 316	243 625
Sum driftskostnader		<u>100 316</u>	<u>243 625</u>
Driftsresultat		<u>-100 316</u>	<u>-243 625</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekter		2 446 935	487 986
Andre finansinntekter	7	0	509 586
Tap ved avgang datterselskap	4	5 156 822	0
Andre finanskostnader	7	255 464	0
Resultat av finansposter		<u>-2 965 351</u>	<u>997 572</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-3 065 667</u>	<u>753 947</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	0
Årsresultat		<u>-3 065 667</u>	<u>753 947</u>
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		-3 065 667	753 947
Sum overføringer		<u>-3 065 667</u>	<u>753 947</u>



Balanse			
Real Estate Central Europe AS			
EIENDELER	Note	31.12.2019	31.12.2018
Finansielle anleggsmidler			
Fordring på kjøper av datterselskap	4	41 527 693	46 939 979
Sum finansielle anleggsmidler		41 527 693	46 939 979
Sum anleggsmidler		41 527 693	46 939 979
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		684 786	119 750
Sum fordringer		684 786	119 750
Bankinnskudd		5 032 377	3 250 795
Sum omløpsmidler		5 717 163	3 370 545
SUM EIENDELER		47 244 856	50 310 524



Balanse			
Real Estate Central Europe AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2019	31.12.2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	36 500 000	36 500 000
Overkurs	3	26 977 469	26 977 469
Sum innskutt egenkapital		<u>63 477 469</u>	<u>63 477 469</u>
Annen egenkapital	3	-16 232 613	-13 166 946
Sum egenkapital		<u>47 244 856</u>	<u>50 310 524</u>
Gjeld			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		<u>47 244 856</u>	<u>50 310 524</u>
Trondheim, 23.06.2020 Styret i Real Estate Central Europe AS			
<u>Jan B. Christensen</u> Adm. dir.	<u>Ingolv Høyland</u> Styreformann	<u>Odd Magne Basmo</u> styremedlem	<u>Øystein Elgan</u> styremedlem
<u>Arne Blikstad Sperre</u> styremedlem	<u>Rune Rudolf Haglund</u> styremedlem	<u>Johannes Sjøflot</u> styremedlem	
Real Estate Central Europe AS		Side 3	



Real Estate Central Europe AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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 har frem til 2017 bestått 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 eide 3 datterselskaper i fellesskap hvor Real Estate Central Europe Holding ApS eide ca 97,5 % og RECE Poland Sp.z.o.o eide de resterende 2,5 %. Disse selskapene er lokalisert i Polen hvor de har eid og drevet 11 kjøpesentre. Datterselskapene (eiendomsselskapene) i Polen er solgt i løpet av 2017. RECE Poland SP z.o.o og Real Estate Central Europe Holding ApS i Danmark er avviklet innen 31.12.17.

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 2019

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 2019

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 %

Note 3 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2019	36 500 000	26 977 469	-13 166 946	50 310 524
Årets resultat	0	0	-3 065 667	-3 065 667
Egenkapital 31.12.2019	36 500 000	26 977 469	-16 232 613	47 244 856

Note 4 Fordring på kjøper av datterselskap

	2019	2018
Selgerkreditt ved salg av datterselskap	41 527 693	46 939 979
Sum	41 527 693	46 939 979

Fordringer gjelder avtalt selgerkreditt på EUR 4 210 111 (EUR 4 718 392 i 2018), i forbindelse med salg av eiendomsselskapene i Polen 2017.

Det har i 2019 inntruffet hendelser som har medført at kjøpesum for salg av aksjene i henhold til kjøpekontrakten er nedjustert med EUR 500 000. Dette betyr at selgerkreditten er redusert med EUR 500 000 pr. 31.12.19.

Selgerkreditten renteberegnes, og den skulle vært gjort opp innen 2. mars 2020, men kjøper varslet da at de ikke hadde likviditet til å innfri selgerkreditten på avtalt tidspunkt. Partene har i juni 2020 inngått avtale hvor ny forfallsdato for selgerkreditten er 2. desember 2020. For perioden 2. mars til 2. desember 2020 skal det beregnes og betales en rente på 12% p.a.

Fordringen er sikret med pant i aksjene i RECE Progress samt at lånet er mot kjøpers morselskap, som er et børsnotert selskap i Nederland. Dette selskapet har en egenkapital på ca EUR 50 mill. og en LTV på 50%. Videre har vi med den nye avtalen også fått en tilleggssikkerhet ved pant i opp til EUR 5 mill. av deres fremtidige proventy fra salg av eiendommer i Slovakia hvor de arbeider med to spesifikke kjøpere.



Real Estate Central Europe AS

Noter til regnskapet for 2019

Note 5 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel	2019	2018
Midlertidige forskjeller		
Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0
Underskudd til fremføring	-10 294 819	-12 385 974
Grunnlag for utsatt skattefordel	-10 294 819	-12 385 974
Utsatt skatt	-2 264 860	-2 724 914
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	2 264 860	2 724 914
Utsatt skatt i balansen	0	0
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt		
Resultat før skattekostnad	-3 065 667	753 947
Permanente forskjeller	5 156 822	0
Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	2 091 155	753 947
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Endring i underskudd til fremføring	-2 091 155	-753 948
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	-3 065 667	753 947
Beregnet skatt 22% (23% i 2018)	-674 447	173 408
Skattekostnad i resultatregnskapet	0	0
Differanse	674 447	-173 408
Differansen består av følgende:		
22% av permanente forskjeller (23% i 2018)	1 134 501	0
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	0	123 860
Endring ikke balanseført utsatt skattefordel	-460 054	-297 268
Sum forklart differanse	674 447	-173 408



Real Estate Central Europe AS

Noter til regnskapet for 2019

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)	2019	2018
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	48 250	57 250
Annen bistand (inkl. teknisk bistand med ligningspapirer)	-	95 025
Sum	48 250	152 275

Note 7 Valutagevinster og -tap

	2019	2018
Valutagevinst	0	509 586
Valutatap	255 464	0
Nettoeffekt	255 464	509 586

Note 8 Hendelser etter balansedagen

Utbruddet av Covid-19 og myndighetenes tiltak for å begrense spredning har medført betydelig økonomisk usikkerhet både i Norge og resten av verden. Utbruddet fortsetter å utvikle seg, og det er vanskelig å si noe om når ting normaliseres i samfunnet. For RECE kan Covid-19 ha hatt betydning i forhold til tidspunkt for innfrielse av selgerkreditten. Utbruddet gjør det vanskeligere for kjøper å frigjøre verdier og fremskaffe likviditet, men selskapet mener fortsatt at verdien på fordringen er inntakt. Ny forfallsdato for fordringen er 2. desember 2020 og selskapet forventer således at selgerkreditten er oppgjort pr 31.12.20.