

PRE Berlin Real Estate I ApS

Møllevej 9, 2990 Nivå
CVR-nr. / CVR no. 35 03 02 55

Årsrapport for 2018 **Annual report for 2018**

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 20.06.19

Rolf Karsten Smith
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v. Company information etc.	3
Ledelsespåtegning Statement of the Board of Directors on the annual report	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet Independent auditor's report	5 - 7
Ledelsesberetning Management's review	8
Resultatopgørelse Income statement	9
Balance Balance sheet	10
Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity	11
Noter Notes	12 - 16

Selskabet
The company

PRE Berlin Real Estate I ApS
Møllevvej 9
2990 Nivå
Hjemsted / Registered office: Fredensborg
CVR-nr. / CVR no.: 35 03 02 55
Regnskabsår / Financial year: 01.01 - 31.12

Direktion
Executive Board

Pål Raaum
Rolf Karsten Smith

Revisor
Auditors

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning Statement of the Board of Directors on the annual report

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for PRE Berlin Real Estate I ApS.

We have on this day presented the annual report for the financial year 01.01.18 - 31.12.18 for PRE Berlin Real Estate I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report is presented in accordance with Danish Financial Statements Act.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

The financial statements have not been audited, and we declare that the relevant conditions have been met.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.18 and of the results of the the company's activities for the financial year 01.01.18 - 31.12.18.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Nivå, den 6. juni 2019
Nivå, June 6, 2019

Direktionen
Executive Board

Pål Raaum

Rolf Karsten Smith

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet Independent auditor's report

Til kapitalejeren i PRE Berlin Real Estate I ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for PRE Berlin Real Estate I ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderli-

To the capital owner of PRE Berlin Real Estate I ApS

We have reviewed the financial statements of PRE Berlin Real Estate I ApS for the financial year 01.01.18 - 31.12.18, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, inclusive of accounting policies.

Management's responsibility for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) and for such internal control as management deems necessary to enable the presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express a conclusion on the financial statements. We conducted our review in accordance with the International Standard on Engagements to Review Historical Financial Statements and additional requirements pursuant to Danish auditing regulations. This requires us to conclude whether anything has come to our attention that causes us to believe that the financial statements do not give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. This also requires us to comply with ethical requirements.

A review of financial statements conducted in accordance with the International Standard on Engagements to Review Historical Financial

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet Independent auditor's report

gere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, så har selskabet betydelig underbalance og er blevet varslet betydelige krav. Forholdene indebærer, at der er betydelig usikkerhed om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Statements and additional requirements pursuant to Danish auditing regulations is a limited assurance engagement. The auditor performs procedures primarily consisting of making inquiries of management and others within the entity, as appropriate, and applying analytical procedures, and evaluates the evidence obtained.

The extent of a review is considerably smaller than that of an audit performed in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish auditing regulations. Accordingly, we do not express an audit opinion on the financial statements.

Basis for adverse opinion

The financial statement are prepared under assumption of going concern. As appears from note 1, the company has a significant negative balance and has been given notice of significant claims. The present circumstances entail considerable doubt upon the company's ability to continue as a going concern. Therefore we give a qualified opinion as to the financial statement are prepared under assumption of going concern.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet Independent auditor's report

Afkræftende konklusion

På grundlag af den udførte gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlaget for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Adverse opinion

Based on our review and due to the significance of the matter described in the basis of the adverse conclusion, we believe that the financial statements do not give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position as at 31.12.18 and of its financial performance for the financial year 01.01.18 - 31.12.18 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Søborg, den 6. juni 2019
Soeborg, Copenhagen, June 6, 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. / CVR no. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor
State Authorized Public Accountant
MNE-nr. / MNE-no. mne29417

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at købe-, sælge-, udvikle- og administrere fast ejendom af enhver art i såvel ind- som udland, investeringsvirksomhed og andet hermed beslægtet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -13.898 mod DKK -3.173 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK -730.836.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabet er blevet varslet et krav på ca t.DKK 5.885 efter annullering af en ejendomshandel. Der er dog endnu uvist, om sælger vil forfølge dette krav.

Fortsat drift kræver, at selskabet ikke bliver mødt med ovenstående krav, samt at finansieringen hos tilknyttede selskaber kan opretholdes

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Primary activities

The company's activities consist of purchasing, selling, developing and manage real estate of any kind in the country and abroad, investments and other related activities.

Development in activities and financial affairs

The income statement for the period 01.01.18 - 31.12.18 shows a profit/loss of DKK -13,898 against DKK -3,173 for the period 01.01.17 - 31.12.17. The balance sheet shows equity of DKK -730,836.

Significant uncertainty as regards going concern

The company has been given notice of a claim on approximately t.DKK 5.885 due to the cancellation of the sales agreement. It still remains uncertain whether the seller will pursue this claim.

The assumption that the company is a going concern requires that the company will not be met with the above claims and that the funding by group companies can be maintained.

Subsequent events

No important events have occurred after the end of the financial year.

Resultatopgørelse Income statement

Note		2018 DKK	2017 DKK
	Bruttoresultat Gross result	-10.000	0
2	Finansielle omkostninger Financial expenses	-3.898	-3.173
	Resultat før skat Profit/loss before tax	-13.898	-3.173
	Skat af årets resultat Tax on profit or loss for the year	0	0
	Årets resultat Profit/loss for the year	-13.898	-3.173
	Forslag til resultatdisponering Proposed appropriation account		
	Overført resultat Retained earnings	-13.898	-3.173
	I alt Total	-13.898	-3.173

AKTIVER ASSETS	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder Receivables from group enterprises	80.000	80.000
Tilgodehavender i alt Total receivables	80.000	80.000
Omsætningsaktiver i alt Total current assets	80.000	80.000
Aktiver i alt Total assets	80.000	80.000
PASSIVER EQUITY AND LIABILITIES		
Selskabskapital Share capital	80.000	80.000
Overført resultat Retained earnings	-810.836	-796.938
Egenkapital i alt Total equity	-730.836	-716.938
Leverandører af varer og tjenesteydelser Trade payables	741.376	741.375
Gæld til tilknyttede virksomheder Payables to group enterprises	0	55.562
Anden gæld Other payables	69.460	1
Kortfristede gældsforpligtelser i alt Total short-term payables	810.836	796.938
Gældsforpligtelser i alt Total payables	810.836	796.938
Passiver i alt Total equity and liabilities	80.000	80.000

Egenkapitalopgørelse Statement of changes in equity

Beløb i DKK Figures in DKK	Selskabskapital Share capital	Overført resultat Retained earnings
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17 Statement of changes in equity for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17 Balance as at 01.01.17	80.000	-793.765
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	-3.173
Saldo pr. 31.12.17 Balance as at 31.12.17	80.000	-796.938
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 Statement of changes in equity for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18 Balance as at 01.01.18	80.000	-796.938
Forslag til resultatdisponering Net profit/loss for the year	0	-13.898
Saldo pr. 31.12.18 Balance as at 31.12.18	80.000	-810.836

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Significant uncertainty as regards going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har i tidligere regnskabsår arbejdet på at få finansieret købet af en ejendom i Berlin. Det lykkedes at opnå ekstern finansiering og der blev indgået en købsaftale. En større investor valgte dog at trække sig, hvilket resulterede i, at långiveren besluttede sig for at annullere låneaftalen.

Selskabet er blevet varslet et større krav fra sælger af ejendommen efter annulleringen af købsaftalen. Det er dog stadig endnu uvist, hvorvidt sælger vil forfølge dette krav.

Fortsat drift kræver, at selskabet ikke bliver mødt med ovenstående krav, samt at finansieringen hos tilknyttede selskaber kan opretholdes.

In the financial statements for the financial year 01.01.18 - 31.12.18, it is important to note the following uncertainty with regard to going concern as they have had significant influence on the assets and liabilities recognised in the financial statements:

In a previous financial year the company has been engaged on obtaining finance to the purchase of a property in Berlin. The company managed to obtain external financing and entered into a sales agreement. A large investor withdrew from the project which resulted in the lender's decision to cancel the loan agreement.

The company has been given notice of significant claims from the seller of the property due to the cancellation of the sales agreement. It still remains uncertain whether the seller will pursue this claim.

The assumption that the company is a going concern requires that the company will not be met with the above claims and that the funding by group companies can be maintained.

2. Finansielle omkostninger

Financial expenses

Renter, tilknyttede virksomheder	3.898	3.173
Interest, group enterprises		
I alt	3.898	3.173
Total		

3. Anvendt regnskabspraksis Accounting policies

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 is presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act (*Årsregnskabsloven*) for enterprises in reporting class B with application of provisions for a higher reporting class.

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.

On recognition and measurement, account is taken of foreseeable losses and risks arising before the date at which the annual report is presented and proving or disproving matters arising on or before the balance sheet date.

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

INCOME STATEMENT**Gross result**

Gross result comprises other external expenses.

Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to distribution, sales and advertising and administration, premises and bad debts to the extent that these do not exceed normal write-downs.

Other net financials

Interest income and interest expenses etc. are recognised in other net financials.

Tax on profit/loss for the year

The current and deferred tax for the year is recognised in the income statement as tax on the profit/loss for the year with the portion attributable to the profit/loss for the year, and directly in equity with the portion attributable to amounts recognised directly in equity.

BALANCE SHEET**Receivables**

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to the nominal value, less write-downs for bad debts.

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Write-downs for bad debts are determined based on an individual assessment of each receivable if there is no objective evidence of individual impairment of a receivable.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Current and deferred tax

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.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Deferred tax liabilities and tax assets are recognised on the basis of all temporary differences between the carrying amounts and tax bases of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is non-amortisable for tax purposes and other items where temporary differences, except for acquisitions, have arisen at the date of acquisition without affecting the net profit or loss for the year or the taxable income. In cases where the tax value can be determined according to different taxation rules, deferred tax is measured on the basis of management's intended use of the asset or settlement of the liability.

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

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

3. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -
Accounting policies - continued -

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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

Gældsforpligtelser

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

Payables

Short-term payables are measured at amortised cost, normally corresponding to the nominal value of such payables.