

RE PORTEFØLJE A/S

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above a horizontal line.

Henrik Skriver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	RE Portefølje A/S Gammel Øm 6, Øm 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 33 74 78 37 Stiftet: 24. maj 2011 Hjemsted: Lejre Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Schön, formand Hans Magnus Kolby Hansen Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen
Direktion	Henrik Skriver
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København K
Advokat	Bech-Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for RE Portefølje A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

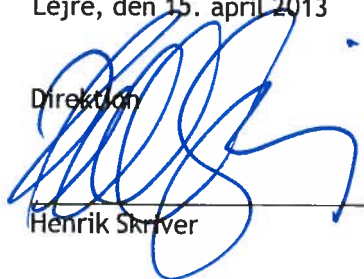
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lejre, den 15. april 2013

Direktion



Henrik Skriver

Bestyrelse



Torben Schön
Formand



Hans Magnus Kolby Hansen



Mads Pauli Ringkjøbing-
Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i RE Portefølje A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for RE Portefølje A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15. april 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter oprindeligt 126 boligejemål. Selskabet afhænder løbende en andel af lejlighederne.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2012 er der solgt 7 boliger, som alle er indregnet i omsætningen. Omsætning som følge af salg udgør i alt 36.450 tkr.

Selskabet opnåede i 2012 et resultat på 6.378 tkr. På denne baggrund anser ledelsen resultatet anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RE Portefølje A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrædende bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
NETTOOMSÆTNING		50.420.237	3.868.616
Direkte omkostninger.....		-26.465.090	0
Eksterne omkostninger.....		-9.173.920	-1.834.378
BRUTTORESULTAT		14.781.227	2.034.238
Personaleomkostninger	1	-582.813	-111.173
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		28.304.626	0
DRIFTSRESULTAT		42.503.040	1.923.065
Andre finansielle indtægter.....		16.257	7.726
Andre finansielle omkostninger.....		-5.928.636	-1.998.206
RESULTAT FØR SKAT		36.590.661	-67.415
Skat af årets resultat.....	2	-8.984.254	-161.793
ÅRETS RESULTAT		27.606.407	-229.208
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		27.606.407	-229.208
I ALT		27.606.407	-229.208

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Boligejendom.....		261.711.842	257.414.453
Materielle anlægsaktiver.....	3	261.711.842	257.414.453
ANLÆGSAKTIVER.....		261.711.842	257.414.453
Udskudte skatteaktiver.....		0	682.984
Andre tilgodehavender.....		7.047.932	2.634.824
Tilgodehavender.....		7.047.932	3.317.808
Likvider.....		9.565.133	1.995.604
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		16.613.065	5.313.412
AKTIVER.....		278.324.907	262.727.865

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital.....		35.000.000	35.000.000
Overført overskud.....		24.301.104	-2.278.158
EGENKAPITAL.....	4	59.301.104	32.721.842
Hensættelse til udskudt skat.....		7.036.156	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		7.036.156	0
Banklån.....		197.544.800	217.873.601
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	197.544.800	217.873.601
Afledte finansielle instrumenter.....		4.101.461	2.731.934
Selskabsskat.....		1.131.160	0
Anden gæld.....		7.129.388	3.830.326
Periodeafgrænsningsposter.....		2.080.838	5.570.162
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.442.847	12.132.422
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		211.987.647	230.006.023
PASSIVER.....		278.324.907	262.727.865
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	579.227	110.813	
Pensioner.....	2.460	360	
Omkostninger til social sikring.....	1.126	0	
	582.813	111.173	
De afholdte personaleomkostninger vedrører vicevært.			
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.426.907	161.793	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-178.420	0	
Regulering af udskudt skat.....	7.735.767	0	
	8.984.254	161.793	
Materielle anlægsaktiver			3
		Boligejendom	
Kostpris 1. januar 2012.....		257.414.456	
Tilgang.....		1.339.054	
Afgang.....		-25.346.294	
Kostpris 31. december 2012.....		233.407.216	
Årets opskrivninger.....		28.304.626	
Opskrivninger 31. december 2012.....		28.304.626	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		261.711.842	
Egenkapital			4
	Selskabs-	Overført	I alt
	kapital	overskud	
Egenkapital 1. januar 2012.....	35.000.000	-2.278.158	32.721.842
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		-1.027.145	-1.027.145
Forslag til årets resultatdisponering.....		27.606.407	27.606.407
Egenkapital 31. december 2012.....	35.000.000	24.301.104	59.301.104
		2012	
		kr.	
Selskabskapital 24. maj 2011.....		500.000	
Kontant indskud 31. maj 2011.....		34.500.000	
Selskabskapital 31. december 2012.....		35.000.000	

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	217.873.601	197.544.800	0	0
	217.873.601	197.544.800	0	0
 Eventualposter mv.				 6
Selskabet har indgået operationel leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 45 tkr. Den samlede restleasingforpligtelse udgør 124 tkr.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 7
Selskabets ejendom er stillet til sikkerhed for banklån.				
 Ejerforhold				 8
Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:				
Hansengroup A/S				
Bredgade 4				
6940 Lem St.				
01 Invest s.a.r.l				
2, rue Jean Engling				
L-1466 Luxembourg				
Mikkelborg Ejendomme ApS				
c/o Henrik Mikkelsen, Høyrups Alle 7				
2900 Hellerup				
Chrispa ApS				
Jernbanegade 27				
6000 Kolding				
TritusPartner ApS				
Holmegårdsvej 38				
2920 Charlottenlund				
Herbo Holding ApS				
c/o Falkenhøj, Sæbygårdsalle 9				
4291 Ruds Vedby				
Søholm ApS				
Bredgade 43A				
7250 Hejnsvig				