



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

RE PORTEFØLJE A/S

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. marts 2014

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.....	11-13

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 Schøn, 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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lejre, den 17. marts 2014

Direktion

Henrik Skriver

Bestyrelse

Torben Schøn
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 2013, 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 revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 17. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2013 er der solgt 8 lejligheder, som alle er indregnet i omsætningen. Omsætning som følge af salg udgør i alt 30.236 tkr. Selskabet har i forbindelse med salget opnået en avance på 10.298 tkr. i forhold til den oprindelige anskaffelsessum på de afhændede lejligheder.

Selskabet opnåede i 2013 et resultat på 1.624 tkr. hvilket ledelsen anser 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 2013 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. Oprævede 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.

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.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges på baggrund af salgsprisen for tilsvarende ejendomme. Alternativt fastlægges dagsværdien 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
NETTOOMSÆTNING.....		44.839.377	50.420.237
Direkte omkostninger.....		-29.489.241	-26.465.090
Andre driftsindtægter.....		136.956	45.200
Eksterne omkostninger.....		-8.300.533	-9.219.120
BRUTTORESULTAT.....		7.186.559	14.781.227
Personaleomkostninger.....	1	-640.057	-582.813
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	28.304.626
DRIFTSRESULTAT.....		6.546.502	42.503.040
Andre finansielle indtægter.....		8.985	16.257
Andre finansielle omkostninger.....		-4.482.644	-5.928.636
RESULTAT FØR SKAT.....		2.072.843	36.590.661
Skat af årets resultat.....	2	-448.852	-8.984.254
ÅRETS RESULTAT.....		1.623.991	27.606.407
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.623.991	27.606.407
I ALT.....		1.623.991	27.606.407

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Boligejendom.....		232.693.303	261.711.842
Materielle anlægsaktiver.....	3	232.693.303	261.711.842
ANLÆGSAKTIVER.....		232.693.303	261.711.842
Andre tilgodehavender.....		859.419	7.114.751
Tilgodehavender.....		859.419	7.114.751
Likvider.....		16.512.613	9.565.133
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		17.372.032	16.679.884
AKTIVER.....		250.065.335	278.391.726

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital.....		35.000.000	35.000.000
Overført overskud.....		27.487.147	24.301.104
EGENKAPITAL.....	4	62.487.147	59.301.104
Hensættelse til udskudt skat.....		4.890.917	7.036.156
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.890.917	7.036.156
Banklån.....		169.848.800	197.544.800
Anden gæld.....		5.763.969	8.050.190
Periodeafgrænsningsposter.....		2.419.447	2.144.604
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	178.032.216	207.739.594
Selskabsskat.....		3.236.251	1.131.160
Anden gæld.....		1.418.804	3.183.712
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.655.055	4.314.872
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		182.687.271	212.054.466
PASSIVER.....		250.065.335	278.391.726
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	633.235	579.227	
Pensioner.....	2.880	2.460	
Omkostninger til social sikring.....	3.445	1.126	
Andre personaleomkostninger.....	497	0	
	640.057	582.813	
De afholdte personaleomkostninger vedrører vicevært.			
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	2.594.091	1.426.907	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-178.420	
Regulering af udskudt skat.....	-2.045.424	7.735.767	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-99.815	0	
	448.852	8.984.254	
Materielle anlægsaktiver			3
		Boligejendom	
Kostpris 1. januar 2013.....		233.407.217	
Afgang.....		-20.836.843	
Kostpris 31. december 2013.....		212.570.374	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....		28.304.626	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-8.181.697	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....		20.122.929	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		232.693.303	

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	35.000.000	24.301.104	59.301.104
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		1.562.052	1.562.052
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.623.991	1.623.991
Egenkapital 31. december 2013.....	35.000.000	27.487.147	62.487.147
			2013 kr.
Selskabskapital 24. maj 2011.....			500.000
Kontant indskud 31. maj 2011.....			34.500.000
Selskabskapital 31. december 2013.....			35.000.000

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	197.544.800	169.848.800	0	0
Anden gæld.....	8.050.190	5.763.969	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	2.144.604	2.419.447	0	0
	207.739.594	178.032.216	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

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 169.849 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 232.693 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 252.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

NOTER

Note

Ejerforhold

8

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

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