



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

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2015

Henrik Skriver

CVR-NR. 33 74 78 37

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	RE Portefølje A/S Gammel Øm 6, Øm 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 33 74 78 37 Stiftet: 24. maj 2011 Hjemsted: København 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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 28. maj 2015

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 lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2014 er der solgt 83 lejligheder. Selskabet har i forbindelse med salget opnået en avance på 23.264 tkr. i forhold til den oprindelige anskaffelsestotal på de afhændede lejligheder.

Selskabet opnåede i 2014 et resultat på 8.320 tkr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af salg af ejendomme samt dagsværdiregulering med i alt 9.131 tkr. Årets driftsresultat udgør således 5.253 tkr. såfremt der korrigeres for salg og dagsværdireguleringer.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb gennemført en kapitalnedsættelse på i alt 34,5 mio. kr. Kapitalnedsættelsen er foretaget til kurs 158. Egenkapitalen er således reduceret med 54,5 mio. kr., og heraf er de frie reserver reduceret med i alt 20 mio. kr. Kapitalnedsættelsen er endeligt gennemført den 15. januar 2015.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for RE Portefølje A/S for 2014 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter, herunder realisationsavancer og tab i forbindelse med realisation af investeringsejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager inklusive 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 gæld 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 anskaffessummen 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 salgsmkostninger 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
NETTOOMSÆTNING		12.278.401	14.603.496
Andre driftsindtægter.....		12.433.875	881.072
Eksterne omkostninger.....		-13.032.451	-8.440.300
BRUTTORESULTAT		11.679.825	7.044.268
Personaleomkostninger.....	1	-565.354	-497.766
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.270.101	0
DRIFTSRESULTAT		14.384.572	6.546.502
Andre finansielle indtægter.....		37.325	8.985
Andre finansielle omkostninger.....		-3.768.928	-4.482.644
RESULTAT FØR SKAT		10.652.969	2.072.843
Skat af årets resultat.....	2	-2.333.082	-448.852
ÅRETS RESULTAT		8.319.887	1.623.991
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		8.319.887	1.623.991
I ALT		8.319.887	1.623.991

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Boligejendom.....		70.871.970	232.693.303
Materielle anlægsaktiver.....	3	70.871.970	232.693.303
ANLÆGSAKTIVER.....		70.871.970	232.693.303
Andre tilgodehavender.....		106.593	859.419
Tilgodehavender.....		106.593	859.419
Likvider.....		64.384.258	16.512.613
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		64.490.851	17.372.032
AKTIVER.....		135.362.821	250.065.335
PASSIVER			
Selskabskapital.....		35.000.000	35.000.000
Overført overskud.....		36.450.780	27.487.147
EGENKAPITAL.....	4	71.450.780	62.487.147
Hensættelse til udskudt skat.....		3.939.099	4.890.917
Andre hensatte forpligtelser.....		350.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		4.289.099	4.890.917
Banklån.....		46.365.800	169.848.800
Anden gæld.....		1.872.062	5.763.969
Periodeafgrænsningsposter.....		397.388	2.419.447
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	48.635.250	178.032.216
Selskabsskat.....		3.372.093	3.236.251
Anden gæld.....		7.615.599	1.418.804
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.987.692	4.655.055
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		59.622.942	182.687.271
PASSIVER.....		135.362.821	250.065.335
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	557.008	490.944	
Pensioner.....	3.060	2.880	
Omkostninger til social sikring.....	5.286	3.445	
Andre personaleomkostninger.....	0	497	
	565.354	497.766	
De afholdte personaleomkostninger vedrører vicevært.			
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.284.900	2.594.091	
Regulering af udskudt skat.....	-752.189	-2.045.424	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-199.629	-99.815	
	2.333.082	448.852	
Materielle anlægsaktiver			3
		Boligejendom	
Kostpris 1. januar 2014.....		212.570.375	
Afgang.....		-156.709.609	
Kostpris 31. december 2014.....		55.860.766	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....		20.122.929	
Årets værdireguleringer.....		3.270.101	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-8.381.826	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....		15.011.204	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		70.871.970	

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	35.000.000	27.487.147	62.487.147
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		643.746	643.746
Forslag til årets resultatdisponering.....		8.319.887	8.319.887
Egenkapital 31. december 2014.....	35.000.000	36.450.780	71.450.780

2014
kr.

Selskabskapital 24. maj 2011.....	500.000
Kontant indskud 31. maj 2011.....	34.500.000
Selskabskapital 31. december 2014.....	35.000.000

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	169.848.800	46.365.800	0	0
Anden gæld.....	5.763.969	1.872.062	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	2.419.447	397.388	0	0
	178.032.216	48.635.250	0	0

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 46.366 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 72.783 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 102.750 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

NOTER**Note****Ejerforhold****7**

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