

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
d. / 2016



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

.....
dirigent

PORTEFØLJE I APS

Ny Østergade 3, 1101 København K

CVR NR. 29 81 87 46

Årsrapport for 2015

(5. regnskabsår)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors påtegning.....	2 - 3
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.....	8
Balance pr. 31. december 2015.....	9 - 10
Noter	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Portefølje I ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016

I direktionen

Gunnar Kristensen

I bestyrelsen

Jannike Søgaard

Gunnar Kristensen

Søren Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i Portefølje I ApS

Vi har revideret årsrapporten for Portefølje I ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 der omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsrapporten 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 selskabets 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 selskabets 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 2014 til 31. december 2014 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING (FORTSAT)**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 31. maj 2016

**REVISIONSFIRMAET
EDELBO & LUND-LARSEN**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR. NR. 32 32 72 49

Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets årsrapport for regnskabsåret 2015 skal direktionen og bestyrelsen udtale følgende:

Selskabets resultat for regnskabsåret 2015 udviser et overskud på kr. 12.149.658

Af selskabets balancesum på kr. 457.200.700 udgør egenkapitalen pr. 31/12 2015 i alt kr. 135.408.840.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af

Ejerforhold

Selskabet er 100 % ejet af Real Estate Development ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabsprincipper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Selskabets regnskabspraksis er uændret i forhold til forrige 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 af- 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. 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

fortsættes

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver består af erhvervede rettigheder, og afskrives over en periode på 3 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme defineres som grunde og bygninger, en del af en bygning - eller både grund og bygninger, som besiddes for at opnå lejeindtægter, kapitalgevinst eller begge dele.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af investeringsaktiver". Dagsværdi opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommens forventede afkast.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte værdi.

Anskaffelser under 12.900 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 aconto-skatter.

fortsættes

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

Finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi i balancen. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2015 - 31. DECEMBER 2015

		2014	
<u>Noter</u>		<u>t.kr</u>	
	Bruttoresultat.....	23.067.108	21.657
1	Kapacitetsomkostninger.....	2.954.768	2.641
	Resultat før af- og nedskrivninger	20.112.340	19.016
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	388.228	10.316
2	Af- og nedskrivninger.....	384.779	385
	Resultat før finansiering	20.115.789	28.947
	Dagsværdiregulering af gæld.....	0	
	Finansieringsindtægter.....	2.169.129	3
	Finansieringsudgifter.....	9.677.319	11.253
	Resultat før skat	12.607.599	17.697
3	Skat af årets resultat.....	457.941	2.732
	ÅRETS RESULTAT	12.149.658	14.965
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Overført til opskrivningshenlæggelser.....	302.818	7.737
	Overført til næste år	11.846.840	7.228
	DISPONERET I ALT	12.149.658	14.965

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

2014

Notert.kr**Aktiver:**

Anlægsaktiver:

Immaterielle anlægsaktiver:

4	Goodwill og rettigheder.....	375.328	751
---	------------------------------	---------	-----

Immaterielle anlægsaktiver i alt

375.328	751
---------	-----

Materielle anlægsaktiver:

5	Ejendomme	446.725.963	445.672
---	-----------------	-------------	---------

6	Driftsmidler	9.450	19
---	--------------------	-------	----

Materielle anlægsaktiver i alt

446.735.413	445.691
-------------	---------

Anlægsaktiver i alt

447.110.741	446.442
-------------	---------

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....	1.410.179	1.316
---	-----------	-------

Andre tilgodehavender.....	706.091	826
----------------------------	---------	-----

Periodeafgrænsningsposter.....	598.843	530
--------------------------------	---------	-----

Likvide beholdninger	7.374.846	6.112
----------------------------	-----------	-------

Omsætningsaktiver i alt

10.089.959	8.784
------------	-------

Aktiver i alt

<u>457.200.700</u>	<u>455.226</u>
--------------------	----------------

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

2014

Notert.kr**Passiver:**

6	Egenkapital		
	Indskudskapital.....	125.000	125
	Opskrivningshenlæggelser.....	104.451.464	104.149
	Overført resultat.....	30.832.376	18.985
	<u>Egenkapital i alt</u>	<u>135.408.840</u>	<u>123.259</u>
	Hensættelser:		
	Udskudt skat.....	37.580.273	39.027
	<u>Hensættelser i alt</u>	<u>37.580.273</u>	<u>39.027</u>
	Langfristet gæld:		
	Kreditinstitutter.....	243.628.681	251.629
	<u>Langfristet gæld i alt</u>	<u>243.628.681</u>	<u>251.629</u>
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af langfristet gæld	8.000.000	8.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	390.511	824
	Gæld til moderselskab.....	3.064.965	1.830
	Mellemregning med lejerne (fælles- og varmeregnskab).....	944.746	371
	Skyldig selskabsskat og sambeskatningsbidrag.....	2.031.907	800
7	Markedsværdi af renteswap.....	9.231.256	11.367
	Deposita.....	9.403.475	9.433
	Periodeafgrænsningsposter.....	1.579.889	1.559
	Anden gæld.....	5.936.157	7.128
	<u>Kortfristet gæld i alt</u>	<u>40.582.906</u>	<u>41.311</u>
	<u>Gæld i alt</u>	<u>284.211.587</u>	<u>292.939</u>
	Passiver i alt	457.200.700	455.225
8	Pantsætninger og eventualforpligtelser		

NOTER

1 - Kapacitetsomkostninger:

Der har ikke været afholdt udgift til aflønning af selskabets ledelse

2 - Afskrivninger:

Goodwill.....	-375.329
Bygninger	0
Driftsmidler	-9.450
	<hr/>
	-384.779
	<hr/> <hr/>

3 - Skat af årets resultat:

Skat af årets resultat.....	0
Sambeskatningsbidrag.....	1.904.746
Ændring i udskudt skat.....	-1.446.805
	<hr/>
	457.941
	<hr/> <hr/>

4 - Goodwill og rettigheder:

Anskaffelsessum pr. 1/1 2015.....	1.125.986
Årets tilgang.....	0
Årets afgang.....	0
	<hr/>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015.....	1.125.986
Værdireguleringer pr. 1/1 2015.....	0
Opskrivninger	0
Nedskrivninger	0
Tilbageførte opskrivninger på årets afgang.....	0
	<hr/>
Samlede opskrivninger pr. 31/12 2015.....	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 1/1 2015.....	375.329
Årets afskrivninger.....	375.329
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang.....	0
	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31/12 2015.....	750.658
Bogført værdi pr. 31/12 2015.....	375.328
	<hr/> <hr/>

NOTER

5 - Ejendomme:

Anskaffelsessum pr. 1/1 2015.....	301.798.237
Årets tilgang.....	665.516
Årets afgang.....	0
	<hr/>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015.....	302.463.753
	<hr/>
Værdireguleringer pr. 1/1 2015.....	143.873.982
Opskrivninger	-837.444
Nedskrivninger	1.225.672
Tilbageførte opskrivninger på årets afgang.....	0
	<hr/>
Samlede opskrivninger pr. 31/12 2015.....	144.262.210
	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1/1 2015.....	0
Årets afskrivninger.....	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang.....	0
	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31/12 2015.....	0
	<hr/>
Bogført værdi pr. 31/12 2015.....	446.725.963
	<hr/> <hr/>

6 - Driftsmidler og inventar:

Anskaffelsessum pr. 1/1 2015.....	47.250
Årets tilgang.....	0
Årets afgang.....	0
	<hr/>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2015.....	47.250
	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1/1 2015.....	28.350
Årets afskrivninger.....	9.450
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang.....	0
	<hr/>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31/12 2015.....	37.800
	<hr/>
Bogført værdi pr. 31/12 2015.....	9.450
	<hr/> <hr/>

NOTER

6 - Egenkapital

Selskabskapital.....		125.000
Opskrivningshænlæggelser:		
Opskrivningshænlæggelser pr. 1/1 2015.....		104.148.646
Opskrivninger, netto		<u>302.818</u>
Samlede opskrivningshænlæggelser pr. 31/12 2015.....		<u>104.451.464</u>
Overført til næste år:		
Saldo 1/1 2015.....	18.985.536	
Ej tidligere medtaget Ciborlån	0	
Andel af årets resultat.....	<u>11.846.840</u>	<u>30.832.376</u>
		<u><u>135.408.840</u></u>

7 - Øvrige finansielle forpligtelser

Saldo primo.....	-11.367.073	-10.223.992
Årets regulering	<u>2.135.817</u>	<u>-1.143.081</u>
Saldo ultimo	<u>-9.231.256</u>	<u>-11.367.073</u>

Hovedstol kr. 276.500 med markedsværdi på - 250.578.125 og udløb 11/7 2007, Cibro 2,04%

8 - Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der givet pant i selskabets faste ejendomme.

Moderselskabet Real Estate Development ApS har kautioneret for selskabets lån

Portefølje I ApS er sambeskattet med modervirksomheden Real Estate Development ApS. Som helejet datterselskab hæfter Portefølje I ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle til-knyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gunnar Christian Kristensen

adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 83.92.64.24

31-05-2016 kl. 15:57:19 UTC

NEM ID 

Palle Mørch

statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-318723816819

IP: 62.116.223.187

31-05-2016 kl. 16:01:57 UTC

NEM ID 

Gunnar Christian Kristensen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-651254122066

IP: 86.48.105.90

06-06-2016 kl. 07:25:57 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q7EEE-KDEV7-NSHQ1-KF42B-ENTYTC-ZHXOA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>