



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**  
**NYHAVN 69, 1051 KØBENHAVN K**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2016

---

Henrik Skriver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	RE Portefølje A/S Nyhavn 69 1051 København K
	CVR-nr.: 33 74 78 37 Stiftet: 24. maj 2011 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mads Pauli Ringkjøbing-Christiansen, formand Hans Magnus Kolby Hansen Henrik Mikkelsen
<b>Direktion</b>	Henrik Skriver
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Amaliegade 3 1256 København K
<b>Advokat</b>	Bech Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2016

Direktion

---

Henrik Skriver

Bestyrelse

---

Mads Pauli Ringkjøbing-  
Christiansen  
Formand

---

Hans Magnus Kolby Hansen

---

Henrik Mikkelsen

## 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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 29. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Rasborg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter oprindeligt 126 boliglejemaal. Selskabet afhænder løbende lejligheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015 er der solgt 13 lejligheder. Selskabet har i forbindelse med salget opnået en avance på 19.827 tkr. i forhold til den oprindelige anskaffelsessum på de afhændede lejligheder.

Selskabet opnåede i 2015 et resultat på 855 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 2015 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, 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 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

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	2015 kr.	2014 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>1.509.477</b>	<b>12.278.401</b>
Andre driftsindtægter.....		3.187.642	9.518.875
Eksterne omkostninger.....		-1.932.549	-10.117.451
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>2.764.570</b>	<b>11.679.825</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-565.354
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	3.270.101
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.764.570</b>	<b>14.384.572</b>
Andre finansielle indtægter.....		4.771	37.325
Andre finansielle omkostninger.....		-1.496.660	-3.768.928
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.272.681</b>	<b>10.652.969</b>
Skat af årets resultat.....	2	-417.599	-2.333.082
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>855.082</b>	<b>8.319.887</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		855.082	8.319.887
<b>I ALT</b> .....		<b>855.082</b>	<b>8.319.887</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Boligejendom.....		18.444.271	70.871.970
Materielle anlægsaktiver.....	3	18.444.271	70.871.970
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.444.271</b>	<b>70.871.970</b>
Andre tilgodehavender.....		636.943	106.593
Periodeafgrænsningsposter.....		31.109	0
Tilgodehavender.....		668.052	106.593
Likvider.....		21.567.399	64.384.258
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>22.235.451</b>	<b>64.490.851</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>40.679.722</b>	<b>135.362.821</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	35.000.000
Overført overskud.....		17.884.109	36.450.780
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>18.384.109</b>	<b>71.450.780</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		395.279	3.939.099
Andre hensatte forpligtelser.....		0	350.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>395.279</b>	<b>4.289.099</b>
Banklån.....		13.063.000	46.365.800
Anden gæld.....		748.850	1.872.062
Periodeafgrænsningsposter.....		88.987	397.388
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	13.900.837	48.635.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		248.438	0
Selskabsskat.....		3.558.534	3.372.093
Anden gæld.....		4.192.525	7.615.599
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.999.497	10.987.692
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>21.900.334</b>	<b>59.622.942</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.679.722</b>	<b>135.362.821</b>
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	0	557.008	
Pensioner.....	0	3.060	
Omkostninger til social sikring.....	0	5.286	
	<b>0</b>	<b>565.354</b>	
De tidligere afholdte personaleomkostninger vedrører vicevært.			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.961.419	3.284.900	
Regulering af udskudt skat.....	-3.516.869	-752.189	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-26.951	-199.629	
	<b>417.599</b>	<b>2.333.082</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		<b>Boligejendom</b>	
Kostpris 1. januar 2015.....		55.860.766	
Afgang.....		-37.447.925	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>18.412.841</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		15.011.204	
Værdireguleringer, solgte aktiver.....		-14.979.774	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>31.430</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>18.444.271</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	35.000.000	36.450.780	71.450.780
Kapitalnedsættelse.....	-34.500.000	-20.000.000	-54.500.000
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		578.247	578.247
Forslag til årets resultatdisponering.....		855.082	855.082
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>17.884.109</b>	<b>18.384.109</b>

2015  
kr.

Selskabskapital 24. maj 2011.....	500.000
Kontant indskud 31. maj 2011.....	34.500.000
Kapitalnedsættelse 15. januar 2015.....	-34.500.000
<b>Selskabskapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	46.365.800	13.063.000	0	0
Anden gæld.....	1.872.062	748.850	0	0
Periodeafgrænsningsposter.....	397.388	88.987	0	0
	<b>48.635.250</b>	<b>13.900.837</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 13.063 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.244 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.

5

6