

# REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN I/S

STATSAUTORISEREREDE REVISORER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

d. 31/5 2013

  
.....  
dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2  
DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00  
TELEFAX: +45 33 43 64 01  
INTERNET: [www.lund-larsen.dk](http://www.lund-larsen.dk)  
E-MAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR. 30 89 27 55

## Portefølje II ApS

Skovvej 99, 2920 Charlottenlund

CVR NR. 32 56 60 81

Årsrapport for 2012

(3. regnskabsår)



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors påtegning.....	2 - 3
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse 1. januar 2012 - 31. december 2012.....	6
Balance pr. 31. december 2012.....	7 - 8
Noter .....	9 - 10

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for Portefølje II ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsrapporten 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 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 31. maj 2013

I direktionen

Gunnar Kristensen

I bestyrelsen

Gunnar Kristensen

Jannike Kristensen

Søren Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Portefølje II ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Portefølje II ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 til 31. december 2012 omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 den 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 vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion med forbehold.

### Konklusion

Det er vor 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 2012 til 31. december 2012 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med Årsregnskabsloven

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Ledelsen har ikke sikret afholdelse af generalforsamling senest 6 måneder efter, at ledelsen konstaterede, at halvdelen af selskabets kapital var tabt. Denne overtrædelse af selskabslovens § 119 kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING****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 2013

Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriserede revisorer



Palle Mørch  
statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets årsrapport for regnskabsåret 2012 skal direktionen og bestyrelsen udtale følgende:

Selskabets formål er at foretage investeringer i ejendomme og værdipapirer, herunder pantebreve samt dermed beslægtet virksomhed

Selskabets resultat for 2012 udviser et underskud på kr. 821.628.

Af selskabets balancesum på kr. 100.599.050 udgør egenkapitalen pr. 31/12 2012 i alt kr. -9.116.069.

### BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31/12 2012.

### EJERFORHOLD

Selskabet er 100 % ejet af Real Estate Development ApS

## ANVEDNT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og de anvendte regnskabs-principper er i overensstemmelse med god regnskabsskik.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### Generelt:

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:

Omsætningen indeholder periodens fakturerede leje.

Driftsomkostninger omfatter udgifter til forsikring, ejendomsskat m.v. samt reparation og vedligeholdelse af ejendommen.

### Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger værdiansættes til markedsværdi. Markedsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger og værdireguleringen foretages over resultatopgørelsen.

### Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld i forbindelse med investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi.

### Hensættelser til udskudt skat:

Der er hensat til udskudt skat med 25% af forskellen mellem regnskabs-mæssigt og skattemæssigt foretagne afskrivninger på anlægsaktiver og opskrivninger på ejendomme.

Udskudte skatteaktiver, som forventes at kunne anvendes, er indregnet til den værdi, som disse forventes at realiseres til.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2012 - 31. DECEMBER 2012**

<u>Noter</u>		2011
		t.kr
	Dækningsbidrag.....	4.325.006      4.280
1	Kapacitetsomkostninger.....	2.017.669      1.922
	Resultat før af- og nedskrivninger .....	2.307.337      2.358
2	Af- og nedskrivninger.....	0      0
	Resultat før finansiering .....	2.307.337      2.358
	Finansieringsindtægter.....	0      26
	Finansieringsudgifter.....	3.174.968      10.501
	Resultat før værdiregulering .....	-867.631      -8.117
	Ekstraordinære indtægter.....	0      80
	Værdiudvikling af ejendomme, netto .....	0      0
	Resultat før skat .....	-867.631      -8.037
3	Skat af årets resultat.....	-46.003      -407
	<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-821.628      -7.630</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
	Overført til næste år .....	-821.628      -7.630
	<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-821.628      -7.630</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

2011

Notert.kr**Aktiver:**

## Anlægsaktiver:

## Materielle anlægsaktiver:

4	Ejendomme .....	98.152.307	98.116
---	-----------------	------------	--------

<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>98.152.307</u>	<u>98.116</u>
---------------------------------------	-------------------	---------------

<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>98.152.307</u>	<u>98.116</u>
----------------------------	-------------------	---------------

## Omsætningsaktiver:

Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....	203.802	345
---	---------	-----

Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	1.142.281	690
--	-----------	-----

Mellemregning med lejerne (fælles- og varmeregnskab).....	22.379	76
---	--------	----

Andre tilgodehavender.....	218.213	301
----------------------------	---------	-----

Skatteaktiv.....	0	21
------------------	---	----

Aktier.....	856.152	862
-------------	---------	-----

Periodeafgrænsningsposter.....	3.916	43
--------------------------------	-------	----

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>2.446.743</u>	<u>2.339</u>
--------------------------------	------------------	--------------

<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>100.599.050</u></b>	<b><u>100.455</u></b>
----------------------	---------------------------	-----------------------

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

2011

Notert.kr

Passiver:

5	Egenkapital		
	Indskudskapital.....	125.000	125
	Overført resultat.....	-9.241.069	-8.543
	<u>Egenkapital i alt</u>	<u>-9.116.069</u>	<u>-8.418</u>
	Hensættelser:		
	Udskudt skat.....	385.234	0
	<u>Hensættelser i alt</u>	<u>385.234</u>	<u>0</u>
	Langfristet gæld:		
	Prioritetsgæld .....	90.462.545	90.333
	<u>Langfristet gæld i alt</u>	<u>90.462.545</u>	<u>90.333</u>
	Kortfristet gæld:		
	Kreditinstitutter.....	16.615.709	16.273
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	246.659	138
	Skyldig selskabsskat.....	0	0
	Deposita.....	1.577.096	1.708
	Periodeafgrænsningsposter.....	146.366	151
	Anden gæld.....	281.510	270
	<u>Kortfristet gæld i alt</u>	<u>18.867.340</u>	<u>18.539</u>
	<u>Gæld i alt</u>	<u>109.329.885</u>	<u>108.873</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>100.599.050</u></b>	<b><u>100.455</u></b>
6	Pantsætninger og eventualforpligtelser		

## Noter

**1 - Kapacitetsomkostninger:**

Der har ikke været afholdt udgift til aflønning af selskabets ledelse

**2 - Afskrivninger:**

Bygninger .....	0
Driftsmidler .....	0
	<u>0</u>

**3 - Skat af årets resultat:**

Skat af årets resultat.....	0
Sambeskatningsbidrag for 2012.....	-451.834
Ændring i udskudt skat.....	405.831
	<u>-46.003</u>

**4 - Ejendomme:**

Anskaffelsessum pr. 1/1 2012.....	98.116.206
Årets tilgang.....	36.101
Årets afgang.....	0
	<u>98.152.307</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2012.....	98.152.307
Værdireguleringer pr. 1/1 2012.....	0
Opskrivninger .....	0
Nedskrivninger .....	0
Tilbageførte opskrivninger på årets afgang.....	0
	<u>0</u>
Samlede opskrivninger pr. 31/12 2012.....	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 1/1 2012.....	0
Årets afskrivninger.....	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang.....	0
	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31/12 2012.....	0
Bogført værdi pr. 31/12 2012.....	<u>98.152.307</u>

## Noter

**5 - Egenkapital**

Selskabskapital.....		<u>125.000</u>
Opskrivningshenlæggelser:		
Opskrivningshenlæggelser pr. 1/1 2012.....		0
Opskrivninger, netto .....		0
Nedskrivninger .....		0
Tilbageførte opskrivninger på årets afgang.....		<u>0</u>
Samlede opskrivningshenlæggelser pr. 31/12 2012.....		<u>0</u>
Overført til næste år:		
Saldo 1/1 2012.....	-8.542.832	
Fejl i periodisering i 2011.....	123.391	
Andel af årets resultat.....	<u>-821.628</u>	<u>-9.241.069</u>
		<u><u>-9.116.069</u></u>

**6 - 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 en del af selskabets lån

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