

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
d. 216 2014

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)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

.....  
  
dirigent

Portefølje II ApS

Ny Østergade 3, 1101 København K

CVR NR. 32 56 60 81

Årsrapport for 2013

(4. regnskabsår)



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors påtegning.....	2 - 3
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse 1. januar 2013 - 31. december 2013.....	6
Balance pr. 31. december 2013.....	7 - 8
Noter .....	9 - 10

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2014

I direktionen

Gunnar Kristensen

I bestyrelsen

Gunnar Kristensen

Søren Kristensen

Jannike Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Portefølje II ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Portefølje II ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 til 31. december 2013 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 2014

**REVISIONSFIRMAET  
EDELBO & LUND-LARSEN**

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### HOVEDAKTIVITETER

I forbindelse med aflæggelsen af selskabets årsrapport for regnskabsåret 2013 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 2013 udviser et underskud på kr. 265.311.

Af selskabets balancesum på kr. 101.692.218 udgør egenkapitalen pr. 31/12 2013 i alt kr. -9.381.375.

### 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 2013.

### EJERFORHOLD

Selskabet er 100 % ejet af Real Estate Development ApS

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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 24,5% af forskellen mellem regnskabsmæssigt 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 2013 - 31. DECEMBER 2013

		2012	
		t.kr	
	Dækningsbidrag.....	4.523.852	4.380
1	Kapacitetsomkostninger.....	1.400.588	2.073
	Resultat før af- og nedskrivninger .....	3.123.264	2.307
2	Af- og nedskrivninger.....	0	0
	Resultat før finansiering .....	3.123.264	2.307
	Finansieringsindtægter.....	0	0
	Finansieringsudgifter.....	3.701.810	3.174
	Resultat før værdiregulering .....	-578.546	-867
	Ekstraordinære indtægter.....	0	0
	Værdiudvikling af ejendomme, netto .....	0	0
	Resultat før skat .....	-578.546	-867
3	Skat af årets resultat .....	-313.235	-46
	<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-265.311</b>	<b>-821</b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført til næste år .....	-265.311	-821
	<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-265.311</b>	<b>-821</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

2012

Notert.kr**Aktiver:**

## Anlægsaktiver:

## Materielle anlægsaktiver:

4	Ejendomme .....	98.169.751	98.152
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	<u>98.169.751</u>	<u>98.152</u>
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	<u>98.169.751</u>	<u>98.152</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....	550.600	204
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	2.250.356	1.142
	Mellemregning med lejerne (fælles- og varmeregnskab).....	2.100	22
	Andre tilgodehavender.....	232.438	218
	Skatteaktiv.....	0	0
	Aktier.....	424.433	856
	Periodeafgrænsningsposter.....	62.540	4
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	<u>3.522.467</u>	<u>2.447</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>101.692.218</u></b>	<b><u>100.599</u></b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

2012

t.kr

Noter

## Passiver:

5	Egenkapital		
	Indskudskapital.....	125.000	125
	Overført resultat.....	-9.506.375	-9.241
	<u>Egenkapital i alt</u>	<u>-9.381.375</u>	<u>-9.116</u>
	Hensættelser:		
	Udskudt skat.....	1.180.074	385
	<u>Hensættelser i alt</u>	<u>1.180.074</u>	<u>385</u>
	Langfristet gæld:		
	Prioritetsgæld.....	90.968.525	90.463
	<u>Langfristet gæld i alt</u>	<u>90.968.525</u>	<u>90.463</u>
	Kortfristet gæld:		
	Kortfristet del af prioritetsgæld.....	635.373	0
	Kreditinstitutter.....	16.117.402	16.616
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	128.665	247
	Skyldig selskabsskat.....	0	0
	Deposita.....	1.709.951	1.577
	Periodeafgrænsningsposter.....	140.380	146
	Anden gæld.....	193.223	282
	<u>Kortfristet gæld i alt</u>	<u>18.924.994</u>	<u>18.867</u>
	<b><u>Gæld i alt</u></b>	<b><u>109.893.519</u></b>	<b><u>109.330</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>101.692.218</u></b>	<b><u>100.599</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 2013.....	-1.108.075
Ændring i udskudt skat.....	794.840
	<u>-313.235</u>

**4 - Ejendomme:**

Anskaffelsessum pr. 1/1 2013.....	98.152.308
Årets tilgang.....	17.443
Årets afgang.....	0
	<u>98.169.751</u>
Værdireguleringer pr. 1/1 2013.....	0
Opskrivninger .....	0
Nedskrivninger .....	0
Tilbageførte opskrivninger på årets afgang.....	0
	<u>0</u>
Samlede opskrivninger pr. 31/12 2013.....	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 1/1 2013.....	0
Årets afskrivninger.....	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang.....	0
	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31/12 2013.....	0
Bogført værdi pr. 31/12 2013.....	<u>98.169.751</u>

## Noter

**5 - Egenkapital**

Selskabskapital.....		125.000
		<hr/>
Opskrivningshenlæggelser:		
Opskrivningshenlæggelser pr. 1/1 2013.....		0
Opskrivninger, netto .....		0
Nedskrivninger .....		0
Tilbageførte opskrivninger på årets afgang.....		0
		<hr/>
Samlede opskrivningshenlæggelser pr. 31/12 2013.....		0
		<hr/>
Overført til næste år:		
Saldo 1/1 2013.....	-9.241.064	
Andel af årets resultat.....	-265.311	-9.506.375
		<hr/>
		<hr/>
		-9.381.375
		<hr/> <hr/>

**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

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

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