

Aberdeen Pan-Nordic Denmark II ApS
CVR-nr. 27612857

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.03.2014

Dirigent

Navn: Annica Colmorten

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2013	7
Balance pr. 31.12.2013	8
Egenkapitalopgørelse for 2013	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Aberdeen Pan-Nordic Denmark II ApS
Standvejen 58, 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 27612857

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Peter Haahr Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Aberdeen Pan-Nordic Denmark II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 03.03.2014

Direktion

Peter Haahr Thomsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Aberdeen Pan-Nordic Denmark II ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aberdeen Pan-Nordic Denmark II ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 03.03.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som normalt er 5 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i tilknyttede virksomheder hvor modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(35.938)	(33)
Driftsresultat		(35.938)	(33)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(46.447.885)	(89.780)
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.593.985)	(1.296)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(48.077.808)	(91.109)
Skat af ordinært resultat	2	578.801	368
Årets resultat		(47.499.007)	(90.741)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(47.499.007)	(90.741)
		(47.499.007)	(90.741)

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		13.540.164	18.680
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>13.540.164</u>	<u>18.680</u>
Anlægsaktiver		<u>13.540.164</u>	<u>18.680</u>
Tilgodehavende selskabsskat		358.962	1.119
Tilgodehavender		<u>358.962</u>	<u>1.119</u>
Omsætningsaktiver		<u>358.962</u>	<u>1.119</u>
Aktiver		<u>13.899.126</u>	<u>19.799</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	2.372.000	2.372
Overført overskud eller underskud		<u>(149.544.382)</u>	<u>(102.045)</u>
Egenkapital		<u>(147.172.382)</u>	<u>(99.673)</u>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>127.655.506</u>	<u>86.347</u>
Hensatte forpligtelser		<u>127.655.506</u>	<u>86.347</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.382.564	33.092
Anden gæld		<u>33.438</u>	<u>33</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>33.416.002</u>	<u>33.125</u>
Gældsforpligtelser		<u>33.416.002</u>	<u>33.125</u>
Passiver		<u>13.899.126</u>	<u>19.799</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		
Hovedaktivitet	6		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.372.000	(102.045.375)	(99.673.375)
Årets resultat	0	(47.499.007)	(47.499.007)
Egenkapital ultimo	2.372.000	(149.544.382)	(147.172.382)

Noter

1. Going concern

Moderselskabet har afgivet en støtteerklæring, der sikrer, at selskabet tilføres tilstrækkelig likviditet til at kunne opfylde sine budgetmæssige forpligtelser.

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(358.962)	(1.119)
Ændring af udskudt skat	0	751
Regulering vedrørende tidligere år	(219.839)	0
	<u>(578.801)</u>	<u>(368)</u>
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
		kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>47.150.664</u>
Kostpris ultimo		<u>47.150.664</u>
Nedskrivninger primo		(28.471.458)
Andel af årets resultat		(46.447.885)
Andre reguleringer		<u>41.308.843</u>
Nedskrivninger ultimo		<u>(33.610.500)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>13.540.164</u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Dattervirksomheder:					
Ejendomsselskabet Kirkebjerg Allé ApS	Hellerup	ApS	100,00	(44.478.839)	(10.830.660)
Tulipanparken Brøndby ApS	Hellerup	ApS	100,00	13.540.162	(5.139.044)
Rosenparken Brøndby ApS	Hellerup	ApS	100,00	(36.061.142)	(16.117.562)
Anemoneparken ApS	Hellerup	ApS	100,00	(47.115.530)	(14.360.619)

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Anparter	<u>2.372.000</u>	1,00	<u>2.372.000</u>
	<u>2.372.000</u>		<u>2.372.000</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

6. Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, direkte og indirekte, samt beslægtet virksomhed.