

**Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS**

**CVR-nr. 29913978**

**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	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 29913978

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Direktion**

Christian Schjødt-Eriksen

Per Thomas Holm

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 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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**

Christian Schjødt-Eriksen

Per Thomas Holm

Peter Haahr Thomsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aberdeen Pan-Nordic Denmark 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsaktiver i form af værdipapirer og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom bankgæld til dagsværdi.

#### 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.

#### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## 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 alle 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivning 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

## Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		2.198.678	(852)
Andre eksterne omkostninger		<u>(91.737)</u>	<u>(111)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.106.941</b>	<b>(963)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(97.869.411)	(128.366)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		12.043.605	11.019
Andre finansielle indtægter		33.740	35
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.976.372)	(5.730)
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.878.100)</u>	<u>(1.676)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(87.539.597)</b>	<b>(125.681)</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(2.582.454)</u>	<u>(671)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(90.122.051)</u></b>	<b><u>(126.352)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(90.122.051)</u>	<u>(126.352)</u>
		<b><u>(90.122.051)</u></b>	<b><u>(126.352)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.707.824	36.364
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	2	<u>6.707.824</u>	<u>36.364</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>6.707.824</u>	<u>36.364</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		419.227.732	346.450
<b>Tilgodehavender</b>		<u>419.227.732</u>	<u>346.450</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>6.981.032</u>	<u>7.146</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>426.208.764</u>	<u>353.596</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>432.916.588</u></u>	<u><u>389.960</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	52.215.000	40.775
Overført overskud eller underskud		<u>86.118.766</u>	<u>73.281</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>138.333.766</u></b>	<b><u>114.056</u></b>
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder		<u>205.114.123</u>	<u>136.901</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>205.114.123</u></b>	<b><u>136.901</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.519	208
Gæld til tilknyttede virksomheder		80.124.210	129.750
Skyldig selskabsskat		2.582.454	435
Anden gæld		<u>6.708.516</u>	<u>8.610</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>89.468.699</u></b>	<b><u>139.003</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>89.468.699</u></b>	<b><u>139.003</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>432.916.588</u></b>	<b><u>389.960</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Hovedaktivitet	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	40.775.000	73.280.817	114.055.817
Kapitalforhøjelse	11.440.000	102.960.000	114.400.000
Årets resultat	0	(90.122.051)	(90.122.051)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>52.215.000</b>	<b>86.118.766</b>	<b>138.333.766</b>

## Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	2.582.454	435
Ændring af udskudt skat	0	236
	<u>2.582.454</u>	<u>671</u>

	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u> kr.
<b>2. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	189.426.648
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>189.426.648</u>
Nedskrivninger primo	(153.062.929)
Andel af årets resultat	(97.869.411)
Andre reguleringer	68.213.516
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<u>(182.718.824)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>6.707.824</u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>	<u>Egenkapital</u> kr.	<u>Resultat</u> kr.
Dattervirksomheder:					
Ejendomsselskabet Helgeshøj Alle ApS	Hellerup	ApS	100,00	(53.313.350)	(16.086.118)
Roholmsvej ApS	Hellerup	ApS	100,00	(4.628.387)	(21.657.158)
Scandiagade ApS	Hellerup	ApS	100,00	6.707.824	(12.627.128)
Aberdeen Pan-Nordic Denmark II ApS	Hellerup	ApS	100,00	(147.172.382)	(47.499.007)

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominal værdi</u> kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	52.215.000	1,00	52.215.000
	<u>52.215.000</u>		<u>52.215.000</u>

## Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	40.775.000	33.775.000	33.775.000	33.775.000	21.275.000
Kapitalforhøjelse	11.440.000	7.000.000	0	0	12.500.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b><u>52.215.000</u></b>	<b><u>40.775.000</u></b>	<b><u>33.775.000</u></b>	<b><u>33.775.000</u></b>	<b><u>33.775.000</u></b>

### 4. Eventualforpligtelser

Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS har afgivet støtteerklæring om at ville tilføre tilstrækkelig likviditet til alle deres datterselskaber således at de kan opfylde deres budgetmæssige forpligtelser.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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.

### 5. Hovedaktivitet

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