
Essex Beringshave ApS

Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 25 76 71 01

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/2 2014

Ida Hother Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Essex Beringshave ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. januar 2014

Direktion

Poul Steffensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Essex Beringshave ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Beringshave ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at koncernen ikke har haft den fornødne likviditet til at indfri sine forpligtelser i takt med disses forfald. Den 3. marts 2010 indgik koncernen derfor en 3-årig aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer koncernens likviditet. Koncernens væsentligste kreditorer har tiltrådt en forlængelse af denne aftale frem til 3. marts 2015, således at årsrapporten kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Siden indgåelsen af kreditoraftalen, er en stor del af koncernens ejendomme og vindmøller blevet solgt. I regnskabsåret 2013/14 arbejdes der fortsat på et salg af de resterende ejendomme og vindmøller. I forlængelse heraf vil ledelsen indgå i drøftelser med koncernens finansielle kreditorer vedrørende koncernens fremtid. Der hersker derfor usikkerhed om, hvorvidt koncernen fortsætter driften frem til 30. september 2014.

Der henvises til årsrapportens note 1 samt ledelsens beretning for nærmere omtale af selskabets og koncernens finansielle situation.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 28. januar 2014

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen
statsautoriseret revisor

Lars Østergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Essex Beringshave ApS
Skovvejen 11
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 25 76 71 01
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Poul Steffensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet.

Beretning

Årsrapporten for Essex Beringshave ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejningsvirksomhed, finansiering og anden hermed beslægtet virksomhed. Selskabet har ikke haft selvstændig aktivitet i regnskabsåret.

Udvikling i året

Regnskabsårets resultat er tilfredsstillende.

I sidste halvdel af regnskabsåret 2008/09 blev Essex Invest Holding ApS koncernen konfronteret med likviditetsproblemer, som ikke kunne afhjælpes ved ejendomssalg eller yderligere låneoptagelse, og som derfor umuliggjorde aftalemæssig opfyldelse af dens forpligtelser. Derfor måtte koncernen ultimo regnskabsåret 2008/09 meddele de danske långivere, at den ikke ville være i stand til at honorere de ydelser, der forfaldt pr. 30. september 2009.

Den 3. marts 2010 indgik Essex Invest Holding ApS koncernen en 3-årig aftale mellem koncernens finansielle kreditorer, som sammen med løbende aftaler om problemløsning, balancereduktion og konsolidering skaber det nødvendige grundlag for koncernens arbejde og fortsatte drift. Koncernens væsentligste kreditorer har i 2012 tiltrådt en forlængelse af denne aftale frem til 3. marts 2015.

Aftalen har muliggjort, at regnskabet for 2012/13 kan aflægges med fortsat drift for øje (going concern).

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Størstedelen af koncernens ejendomme og vindmøller forventes at være afhændet inden udgangen af regnskabsåret 2013/14, og koncernens fremtid vil herefter blive forsøgt afklaret i samarbejde med de finansielle kreditorer. Der hersker derfor usikkerhed om, hvorvidt selskabet fortsætter driften frem til 30. september 2014.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		0	17.283
Driftsomkostninger		0	-7.075
Andre eksterne omkostninger		0	-2.856
Bruttoresultat før værdireguleringer		0	7.352
Regulering af investeringsaktiver mv. til dagsværdi	2	0	-5.408
Bruttoresultat efter værdireguleringer		0	1.944
Personaleomkostninger	3	0	-715
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-77
Resultat før finansielle poster		0	1.152
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		4.605	0
Finansielle indtægter	4	679	206
Finansielle omkostninger	5	-774	-5.333
Resultat før skat		4.510	-3.975
Skat af årets resultat	6	25	2.724
Årets resultat		4.535	-1.251

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		4.535	-1.251
		4.535	-1.251

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2013 TDKK	2012 TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	6.426	1.821
Finansielle anlægsaktiver		6.426	1.821
Anlægsaktiver		6.426	1.821
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.595	20.595
Andre tilgodehavender		0	61
Udskudt skatteaktiv	9	24	0
Tilgodehavender		20.619	20.656
Likvide beholdninger		0	500
Omsætningsaktiver		20.619	21.156
Aktiver		27.045	22.977

Balance 30. september

Passiver

	Note	2013 TDKK	2012 TDKK
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		-26.263	-30.798
Egenkapital	8	-25.763	-30.298
Kreditinstitutter		20.595	20.595
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	840
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.684	2.378
Selskabsskat		27.135	27.778
Anden gæld		1.394	1.684
Kortfristede gældsforpligtelser		52.808	53.275
Gældsforpligtelser		52.808	53.275
Passiver		27.045	22.977
Den finansielle situation	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

1 Den finansielle situation

Som følge af likviditetsmangel har Essex Invest Holding koncernen indgået en finansieringsaftale med koncernens danske, finansielle kreditorer. Aftalen løber frem til 3. marts 2015.

Størstedelen af koncernens ejendomme og vindmøller forventes at være afhændet inden udgangen af regnskabsåret 2013/14, og koncernens fremtid vil herefter blive forsøgt afklaret i samarbejde med de finansielle kreditorer. Der hersker derfor usikkerhed om, hvorvidt selskabet fortsætter driften frem til 30. september 2014.

	<u>2012/13</u> TDKK	<u>2011/12</u> TDKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-116.014
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	846
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	<u>0</u>	<u>109.760</u>
	<u>0</u>	<u>-5.408</u>

3 Personaleomkostninger

Lønninger	0	711
Pensioner	<u>0</u>	<u>4</u>
	<u>0</u>	<u>715</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>2</u>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	679	0
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>206</u>
	<u>679</u>	<u>206</u>

Noter til årsrapporten

	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	95	0
Andre finansielle omkostninger	679	5.333
	774	5.333
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	26.585
Årets udskudte skat	-24	-27.577
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	-1.732
	-25	-2.724
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
	2013 TDKK	2012 TDKK
Kostpris 1. oktober	1.821	0
Tilgang i årets løb	0	1.821
Kostpris 30. september	1.821	1.821
Værdireguleringer 1. oktober	0	0
Årets resultat	4.605	0
Værdireguleringer 30. september	4.605	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	6.426	1.821

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Beringshave ApS	Aarhus	80	100%

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. oktober	500	-30.798	-30.298
Årets resultat	0	4.535	4.535
Egenkapital 30. september	500	-26.263	-25.763

9 Hensættelse til udskudt skat

	2013 TDKK	2012 TDKK
Udskudt skat primo	0	29.333
Regulering vedrørende tidligere år	0	-1.756
Årets regulering	-24	-27.577
Overført til udskudt skatteaktiv	24	0
Udskudt skatteaktiv	0	0
Opgjort skatteaktiv	24	0
Regnskabsmæssig værdi	24	0

Hensættelse til udskudt skat og udskudt skatteaktiv måles i årsrapporten til værdier, som dels forudsætter, at selskabet også i de kommende år indgår i sambeskatning for Essex Invest Holding ApS koncernen, og dels forudsætter, at selskabet i skattemæssig henseende anses for næringsdrivende inden for handel med fast ejendom.

Såfremt den ene eller begge af disse forudsætninger ikke opfyldes, kan dette påvirke værdien af den indregnede hensættelse til udskudt skat eller det udskudte skatteaktiv væsentligt.

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaber.

Noter til årsrapporten

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Essex Invest A/S, Skovvejen 11, 8000 Aarhus C.

Hovedanpartshaver, 100 %

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Beringshave ApS for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012/13 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte forbundet med drift af ejendommene, reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

En stor andel af Essex Invest Holding ApS koncernens samlede administrationsomkostninger afholdes i første omgang af Skovvejen Administration ApS. Efterfølgende fordeles administrationsomkostningerne månedsvist mellem koncernens selskaber ud fra en fastlagt fordelingsnøgle baseret på bl.a. antal lejemål, areal samt lejeindtægter.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning af moderselskabet Essex Invest Holding ApS koncernens danske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet Essex Invest Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i danske dattervirksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Som følge af størrelsen af koncernens samlede renteomkostninger er selskabet omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning. Effekten af en eventuel rentefradragsbegrænsning indregnes først i det efterfølgende regnskabsår, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort og størrelsen af rentefradragsbegrænsningen derfor er kendt.

Idet rentefradragsbegrænsningen, i henhold til skattelovgivningen, skal overføres til fremførel i administrationselskabet, kompenserer administrationselskabet datterselskaberne for effekten heraf via skattefrie tilskud. Med henvisning til det retvisende billede indtægtsføres sådanne tilskud under regnskabsposten "Skat af årets resultat", således at der opnås symmetri i den regnskabsmæssige behandling af skatteomkostningerne og de modsvarende skattefrie tilskud.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Grunde og bygninger

Koncernens investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv. en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen).

Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Regnskabspraksis

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte og indirekte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommene er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af opførelse af ejendomme indregnes over opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Efter sambeskatningsreglerne overtager Essex Invest Holding ApS som administrationsselskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med datterselskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets skatter under forudsætning af fuld skatterefusion fra/til administrationsselskabet. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.