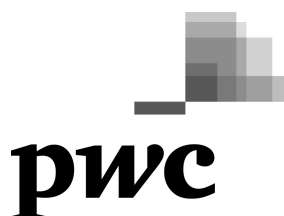

Essex Hamborg Altstadt ApS

Årsrapport for 2013/14 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 29 84 86 02

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/2 2015

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 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for Essex Hamborg Altstadt 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. februar 2015

Direktion

Poul Steffensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Essex Hamborg Altstadt ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Hamborg Altstadt ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til årsrapportens note 1 samt afsnittet "Kreditoraftalen" i ledelsens beretning, hvori ledelsen redegør for, at koncernen har indgået aftaler med koncernens finansielle kreditorer vedrørende afvikling af koncernen. Det er ledelsens forventning, at koncernens aktiviteter vil være afviklet i løbet af 2015, og koncernregnskabet for 2013/14 aflægges derfor ikke under forudsætning om fortsat drift.

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 26. februar 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen
statsautoriseret revisor

Lars Østergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Essex Hamborg Altstadt ApS
Skovvejen 11
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 84 86 02
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 Essex Invest Holding ApS, Aarhus.

Beretning

Årsrapporten for Essex Hamborg Altstadt ApS for 2013/14 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 at erhverve og udleje fast ejendom i såvel ind- som udland.

Udvikling i året

Regnskabsårets resultat er utilfredsstillende.

I marts 2010 blev der med koncernens danske, finansielle kreditorer etableret en 3-årig kreditoraftale, som efterfølgende blev forlænget med to år. Kreditoraftalen udløber således i marts 2015.

Kreditoraftalen har i løbet af de seneste fem år gjort det muligt at foretage en kontrolleret afvikling af koncernens ejendomme og vindmøller. Koncernens tilbageværende ejendomme og vindmøller forventes solgt i løbet af 2015.

På baggrund af ovenstående er der i løbet af efteråret 2014 indgået aftale om afvikling af koncernen med de kreditorer, som er omfattet af kreditoraftalen. Aftalen indebærer, at koncernens likvide midler udloddes til disse kreditorer ud fra en simpel dividendemodell opgjort for koncernen som helhed. Leverandører af varer og tjenesteydelser inddækkes fuldt ud.

Eftersom koncernens aktiviteter forventes afviklet i løbet af 2015, aflægges selskabets årsrapport for 2013/14 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation. Årets resultat er derfor påvirket af nedskrivninger på tilgodehavender hos koncernforbundne selskaber.

Selskabet forventes likvideret i 2015.

Begivenheder efter balancedagen

Som et led i en forenkling af Essex Invest Holding ApS koncernens struktur har selskabet deltaget i en fusion med to datterselskaber. Fusionen er endeligt gennemført efter regnskabsårets udløb, men med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2014.

Selskabet er det fortsættende selskab i fusionen, som regnskabsmæssigt er behandlet i henhold til overtagelsesmetoden.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		1.571	0
Driftsomkostninger		-4.337	0
Bruttoresultat før værdireguleringer		-2.766	0
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-745	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-3.511	0
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	-30.923
Finansielle indtægter		1	0
Finansielle omkostninger	3	-1.706	-1
Resultat før skat		-5.216	-30.924
Skat af årets resultat	4	0	-4
Årets resultat		-5.216	-30.928

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-5.216	-30.928
		-5.216	-30.928

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2014 TDKK	2013 TDKK
Grunde og bygninger		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.255	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.851
Andre tilgodehavender		3.599	0
Selskabsskat		1	1
Tilgodehavender		5.855	1.852
Likvide beholdninger		341	0
Omsætningsaktiver		6.196	1.852
Aktiver		6.196	1.852

Balance 30. september

Passiver

	Note	2014 TDKK	2013 TDKK
Selskabskapital		510	510
Overført resultat		-62.056	-56.840
Egenkapital	7	-61.546	-56.330
Hensættelse til negative kapitalandele		0	58.182
Hensatte forpligtelser		0	58.182
Kreditinstitutter		65.404	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		195	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.003	0
Anden gæld		1.140	0
Kortfristede gældsforpligtelser		67.742	0
Gældsforpligtelser		67.742	0
Passiver		6.196	1.852
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Som følge af likviditetsmangel har Essex Invest Holding koncernen siden 2010 været omfattet af en finansieringsaftale med koncernens danske, finansielle kreditorer. Aftalen løber frem til 3. marts 2015.

I løbet af efteråret 2014 har koncernen indgået en aftale om afvikling af koncernen med de kreditorer, som er omfattet af kreditoraftalen. Aftalen indebærer, at koncernens likvide midler udloddes til disse kreditorer ud fra en simpel dividendemodell opgjort for koncernen som helhed.

Eftersom koncernens aktiviteter forventes afviklet og selskabet likvideret i løbet af 2015, aflægges selskabets årsrapport for 2013/14 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern).

	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-745	0
	-745	0

3 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	384	1
Andre finansielle omkostninger	1.322	0
	1.706	1

Af finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder udgør TDKK 383 nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	4
	0	4

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	TDKK
Kostpris 1. oktober	0
Nettoeffekt ved fusion	111.750
Afgang i årets løb	-111.750
Kostpris 30. september	0
Værdireguleringer 1. oktober	0
Værdireguleringer 30. september	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2014	2013
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. oktober	1.706	1.706
Nettoeffekt ved fusion	-1.706	0
Kostpris 30. september	0	1.706
Værdireguleringer 1. oktober	-59.888	-28.965
Nettoeffekt ved fusion	59.888	0
Årets resultat	0	-30.923
Værdireguleringer 30. september	0	-59.888
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	0	58.182
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	0

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. oktober	510	-56.840	-56.330
Årets resultat	0	-5.216	-5.216
Egenkapital 30. september	510	-62.056	-61.546

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Flere af koncernens kreditinstitutter har valgt ikke at tilskrive renter løbende, idet de pågældende kreditinstitutter ikke forventer, at koncernen bliver i stand til at betale renterne. Såfremt der bliver dækning til ikke tilskrevne renter, er koncernen forpligtet til at betale disse. Selskabets ledelse er enig i kreditinstitutternes vurdering, og eftersom en eventuel renteforpligtelse ikke kan opgøres pålideligt, er renterne ikke indregnet i årsrapporten.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

Sikkerhedstillelser

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaber. Eftersom koncernen er under afvikling, er kautionerne principielt blevet aktualiseret. Henset til, at der er indgået en aftale om afvikling af koncernen med koncernens finansielle kreditorer, er der imidlertid ikke indregnet en kautionsforpligtelse i årsrapporten.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

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

Hovedanpartshaver, 100 %

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Hamborg Altstadt ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, men årsrapporten aflægges ikke længere under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

Årsregnskab for 2013/14 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger m.v.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posten ”Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og valutakursreguleringer.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om frivillig international sambeskatning af moderselskabet Essex Invest Holding ApS koncernens danske og udenlandske 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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Regnskabspraksis

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til TDKK o. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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