

---

# *Essex Gänsemarkt ApS*

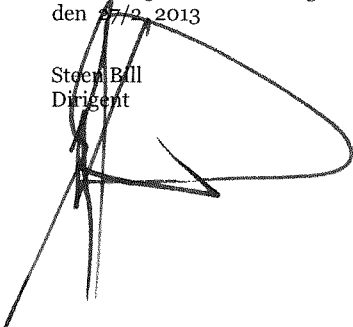
## Årsrapport for 2011/12

---

CVR-nr. 30 50 35 46

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 27/2 2013

Steen Bill  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Essex Gänsemarkt 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den *27. d. 2013*

**Direktion**

  
Poul Steffensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Essex Gänsemarkt ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Gänsemarkt ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 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.

Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at selskabets egenkapital pr. 30. september 2012 er negativ. Koncernen har derfor iværksat en handlingsplan, omfattende en undersøgelse af mulighederne for at gennemføre en rekonstruktion af koncernen.

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

Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at der, som følge af uroen på de finansielle markeder og den heraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen, hersker væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af koncernens ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af moderselskabets kapitalandele i dattervirksomheder samt tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Der henvises til årsrapportens note 2 samt ledelsens beretning for nærmere omtale af usikkerhed om indregning og måling.

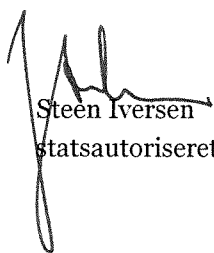
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

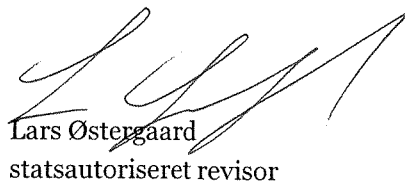
Aarhus, den 27/2 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Steen Iversen  
statsautoriseret revisor



Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Essex Gänsemarkt ApS  
Skovvejen 11  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 50 35 46  
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 Gänsemarkt ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Hovedaktivitet

Selskabet har i lighed med tidligere år udlejet ejendomme.

### Udvikling i året

Regnskabsårets resultat er utilfredsstillende.

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 2011/12 kan aflægges med fortsat drift for øje (going concern).

### Kapitalberedskabet

Betydelige negative værdireguleringer af selskabets ejendomme i tidligere regnskabsår har medført, at selskabets egenkapital er negativ. I overensstemmelse med kravene i selskabsloven er der iværksat en handlingsplan for at adressere denne udfordring.

Handlingsplanen omfatter en undersøgelse af mulighederne for at gennemføre en rekonstruktion af koncernen kombineret med tilførsel af ny kapital, nedskrivning af finansiell gæld, konvertering af finansiell gæld til ansvarlig kapital og nedsættelse eller nulstilling af renteberegning.

Som led i en rekonstruktion vil koncernen søge at udnytte sin skatteposition bedst muligt.

### Strategi og målsætninger

#### Målsætninger og forventninger for det kommende år

Som led i indgåelsen af ovennævnte kreditoraftale er der udarbejdet en forretningsplan for hele Essex Invest Holding ApS koncernen. Forretningsplanen omfatter planer til gennemførelse i kreditoraftalens

## Beretning

løbetid.

Et element i denne forretningsplan består i en reduktion af koncernens balance. Som konsekvens heraf vil mulighederne for afhændelse af nogle af koncernens ejendomme, enten ved direkte salg eller ved salg af datterselskaber, løbende bliver undersøgt.

Et andet element i forretningsplanen består i en værdiskabende vedligeholdelsesplan samt en øget fokusering på nedbringelse af ejendommenes tomgang, hvilket isoleret set vil medføre et forbedret resultat.

Selskabets omkostningsniveau har i regnskabsåret været højere end normalt og forventes også at være det i de kommende år på grund af omfattende rådgivning og administration af den indgåede kreditoraftale.

Omkostningerne hertil fordeles forholdsmæssigt imellem koncernens selskaber.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er foretaget ud fra ledelsens vurdering af markedsvilkårene. Markedsvilkårene for ejendomme er gennem de seneste år ændret betragteligt som følge af manglende omsætning og store udfordringer med at skaffe finansiering og/eller refinansiering.

Den manglende likviditet i ejendomsmarkedet betyder, at der kun i meget begrænset omfang har kunnet findes sammenlignelige frivillige transaktioner i markedet.

Værdiansættelsen er således behæftet med usikkerhed.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2011/12 TDKK	2010/11 TDKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter	2.984	2.839
Driftsomkostninger	-997	-931
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>	<b>1.987</b>	<b>1.908</b>
Finansielle indtægter	3	42
Finansielle omkostninger	-2.794	-1.906
<b>Resultat før skat</b>	<b>-804</b>	<b>44</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-804</b>	<b>44</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-804	44
	<b>-804</b>	<b>44</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2012 TDKK	2011 TDKK
Grunde og bygninger		55.133	55.133
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>55.133</b>	<b>55.133</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>55.133</b>	<b>55.133</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		922	878
Andre tilgodehavender		331	633
Periodeafgrænsningsposter		14	7
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.267</b>	<b>1.518</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.587</b>	<b>69</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.854</b>	<b>1.587</b>
<b>Aktiver</b>		<b>58.987</b>	<b>56.720</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2012 TDKK	2011 TDKK
Selskabskapital		125	125
Overført resultat		-8.769	-7.965
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-8.644</b>	<b>-7.840</b>
Kreditinstitutter		66.190	63.417
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>66.190</b>	<b>63.417</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.043	1.051
Anden gæld		398	92
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.441</b>	<b>1.143</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>67.631</b>	<b>64.560</b>
<b>Passiver</b>		<b>58.987</b>	<b>56.720</b>
Den finansielle situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Forfaldsopdeling af gæld	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

# 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.

Det er ledelsens vurdering, at der hermed er opnået sikkerhed for selskabets fortsatte drift.

Der henvises til ledelsens beretning for nærmere omtale af ovenstående.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

På grund af uroen på de finansielle markeder og den heraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Som følge af den finansielle situation omtalt i note 1, hersker der endvidere væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Disse tilgodehavender måles til nominel værdi.

## 3 Forfaldsopdeling af gæld

Essex Invest Holding ApS koncernen indgik i 2010 en finansieringsaftale med koncernens finansielle kreditorer.

Et af elementerne i aftalen er, at der kun afdrages på lån, såfremt der er likviditet dertil.

Baseret på budgetterne for det kommende regnskabsår forventes der ikke at ske afdrag inden for 1 år, og hele gælden til kredit- og realkreditinstitutter klassificeres derfor som langfristet gæld.

Eftersom der ikke kan foretages en pålidelig opgørelse af gæld, der forfalder før og efter 5 år, oplyses der ikke herom i årsrapporten.

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger <u>TDKK</u>
Kostpris 1. oktober	<u>63.503</u>
Kostpris 30. september	<u>63.503</u>
Værdireguleringer 1. oktober	<u>-8.370</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>-8.370</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>55.133</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. oktober	125	-7.965	-7.840
Årets resultat	0	-804	-804
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125</b>	<b>-8.769</b>	<b>-8.644</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst pant i selskabets ejendom.

Der er endvidere givet transport i lejeindtægter.

## 7 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Essex Hamborg Centrum ApS, Skovvejen 11, 8000  
Aarhus C

Hovedanpartshaver, 100 %

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Gänsemarkt ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2011/12 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter og øvrige indtægter

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

# Regnskabspraksis

## Driftsomkostninger

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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter m.v.

## 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 administrationsselskab 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 rentekomkostninger 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 fremførsel i administrationsselskabet, kompenserer administrationsselskabet 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

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 m.v.), beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet m.v.

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.

Regulering af investeringsejendommens 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.

## Regnskabspraksis

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 administrationselskab 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 administrationselskabet. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

### 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.