

---

***Essex Sydcenteret  
Kolding ApS***  
Årsrapport for 2012/13

---

CVR-nr. 19 51 93 09

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 12

# Ledelsespåtegning

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

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Sydcenteret Kolding 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.

Uden at tage forbehold skal vi endvidere gøre opmærksom på, at der, som følge af koncernens finansielle situation, hersker væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Der henvises til årsrapportens note 2 for nærmere omtale af usikkerhed ved 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 28. januar 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen  
statsautoriseret revisor

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Essex Sydcenteret Kolding ApS  
Skovvejen 11  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 19 51 93 09  
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 Sydcenteret Kolding 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 at drive handel og industri.

### **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).

Selskabets ejendom blev afhændet i regnskabsåret 2011/12 uden at provenuet af salget kunne inddække selskabets gæld. Salget blev gennemført under Kreditaftalen af den 3. marts 2010, men en af panthaverne i ejendommen anfægtede denne håndtering. Selskabet er uenig i den pågældende panthaveres indvendinger og anser salget for endeligt gennemført.

### **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
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>8.280</b>	<b>5.875</b>
Driftsomkostninger		-3.383	-1.067
Andre eksterne omkostninger		-2.181	-1.053
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>2.716</b>	<b>3.755</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	0	-26.393
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>2.716</b>	<b>-22.638</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.716</b>	<b>-22.638</b>
Finansielle indtægter	4	1.027	1.087
Finansielle omkostninger		-1.083	-2.404
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.660</b>	<b>-23.955</b>
Skat af årets resultat	5	-665	4.142
<b>Årets resultat</b>		<b>1.995</b>	<b>-19.813</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.995	-19.813
		<b>1.995</b>	<b>-19.813</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

Note	2013 TDKK	2012 TDKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.518	26.045
Andre tilgodehavender	264	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>30.782</b>	<b>26.045</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>561</b>	<b>2.909</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>31.343</b>	<b>28.954</b>
<b>Aktiver</b>	<b>31.343</b>	<b>28.954</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2013 TDKK	2012 TDKK
Selskabskapital		125	125
Overført resultat		-858	-2.853
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-733</b>	<b>-2.728</b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.185	24.764
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.185</b>	<b>24.764</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		200	190
Selskabsskat		5.041	4.926
Anden gæld		1.650	1.802
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.891</b>	<b>6.918</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.076</b>	<b>31.682</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.343</b>	<b>28.954</b>
Den finansielle situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Forfaldsopdeling af gæld	7		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

# 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.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til nominel værdi.

Som følge af koncernens finansielle situation, hvor koncernens egenkapital er negativ, samt det forhold, at der i koncernen eksisterer krydsbanter og -kautions, hersker der imidlertid usikkerhed om værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## 3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

Værdireguleringer af finansielle forpligtelser

Nettofortjeneste ved salg af ejendomme

	2012/13	2011/12
	TDKK	TDKK
	0	-9.299
	0	-294
	0	-16.800
	<b>0</b>	<b>-26.393</b>

## 4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

	1.023	1.083
	4	4
	<b>1.027</b>	<b>1.087</b>

## 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

	665	4.233
	0	-10.222
	0	1.847
	<b>665</b>	<b>-4.142</b>

# Noter til årsrapporten

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. oktober	125	-2.853	-2.728
Årets resultat	0	1.995	1.995
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125</b>	<b>-858</b>	<b>-733</b>

## 7 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 hertil.

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.

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Et af selskabets kreditinstitutter har valgt ikke at tilskrive renter løbende, idet kreditinstituttet ikke forventer, at selskabet bliver i stand til at betale renterne. Såfremt der bliver dækning til ikke tilskrevne renter, er selskabet forpligtet til at betale disse. Selskabets ledelse er enig i kreditinstituttets vurdering, og eftersom en eventuel renteforpligtelse ikke kan opgøres pålideligt, er renterne ikke indregnet i årsrapporten.

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabets har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaber.

# Noter til 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 Sydcenteret Kolding 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 poster indeholder 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 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 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 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.

## Balancen

### Tilgodehavender

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

# Regnskabspraksis

## 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.

## Finansielle gældsforpligtelser

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