
Essex Sydcenteret Kolding ApS

Årsrapport for 2013/14

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 19 51 93 09

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

Ledelsesberetning 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 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 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 Sydcenteret Kolding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Sydcenteret Kolding 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 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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Essex Sydcenteret Kolding 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 drive handel og industri.

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 væsentligt påvirket af nedskrivninger på tilgodehavender hos koncernforbundne selskaber.

Der er endnu ikke truffet beslutning om, hvorvidt de enkelte koncernselskaber likvideres.

Begivenheder efter balancedagen

Der er 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		8.711	8.280
Driftsomkostninger		-2.022	-3.383
Andre eksterne omkostninger		-1.190	-2.181
Bruttoresultat før værdireguleringer		5.499	2.716
Finansielle indtægter	2	1.075	1.027
Finansielle omkostninger	3	-27.780	-1.083
Resultat før skat		-21.206	2.660
Skat af årets resultat	4	-1.470	-665
Årets resultat		-22.676	1.995

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-22.676	1.995
		-22.676	1.995

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2014</u> TDKK	<u>2013</u> TDKK
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	30.518
Andre tilgodehavender		395	264
Tilgodehavender		395	30.782
Likvide beholdninger		5.549	561
Omsætningsaktiver		5.944	31.343
Aktiver		5.944	31.343

Balance 30. september

Passiver

	Note	2014 TDKK	2013 TDKK
Selskabskapital		125	125
Overført resultat		-23.534	-858
Egenkapital	5	-23.409	-733
Gæld til realkreditinstitutter		0	25.185
Langfristede gældsforpligtelser		0	25.185
Gæld til realkreditinstitutter		25.185	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124	200
Selskabsskat		2.138	5.041
Anden gæld		1.901	1.650
Periodeafgrænsningsposter		5	0
Kortfristede gældsforpligtelser		29.353	6.891
Gældsforpligtelser		29.353	32.076
Passiver		5.944	31.343
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

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 i løbet af 2015, aflægges selskabets årsrapport for 2013/14 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern).

	<u>2013/14</u> TDKK	<u>2012/13</u> TDKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.070	1.023
Andre finansielle indtægter	<u>5</u>	<u>4</u>
	<u>1.075</u>	<u>1.027</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	27.215	0
Andre finansielle omkostninger	<u>565</u>	<u>1.083</u>
	<u>27.780</u>	<u>1.083</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>1.470</u>	<u>665</u>
	<u>1.470</u>	<u>665</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. oktober	125	-858	-733
Årets resultat	0	-22.676	-22.676
Egenkapital 30. september	125	-23.534	-23.409

6 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 kreditinstituttets 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.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaber. Eftersom koncernen er under afvikling, er kautitionerne principielt blevet aktueliseret. 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.

Noter til årsrapporten

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

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

Hovedanpartshaver, 100 %

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Essex Invest Holding ApS, Aarhus.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Sydcenteret Kolding 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.

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 omkostninger til administration mv.

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.