

---

# *Essex Studestalden ApS*

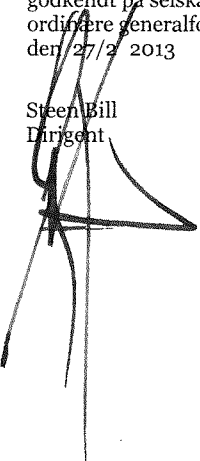
## Årsrapport for 2011/12

---

CVR-nr. 20 38 48 40

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

Steen Bill  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2011 - 30. september 2012 for Essex Studestalden 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 27.02.2013

**Direktion**

  
Poul Steffensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Essex Studestalden ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Studestalden 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.

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.

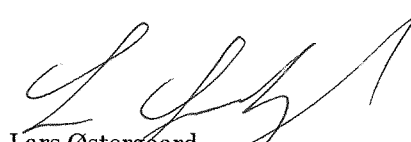
Aarhus, den 27/2 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Steen Iversen  
statsautoriseret revisor



Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Essex Studestalden ApS  
Skovvejen 11  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 20 38 48 40

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 Studestalden 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. Selskabets ejendomme er solgt i regnskabsåret. Selskabet er herefter uden aktivitet.

### Udvikling i året

Selskabets ejendomme er solgt med et betydeligt tab i forhold til den regnskabsmæssige værdi. Regnskabsårets resultat anses derfor for 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).

### 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 løbetid.

Et element i denne forretningsplan består i en forenkling af koncernens struktur, herunder salg eller likvidation af selskaber uden aktivitet. På tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten er der ikke truffet beslutning om selskabets fremtid.

#### 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
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>3.155</b>	<b>4.126</b>
Driftsomkostninger		-352	-605
Andre eksterne omkostninger		-563	-439
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>2.240</b>	<b>3.082</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	3	-14.144	-1
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-11.904</b>	<b>3.081</b>
Finansielle indtægter	4	824	860
Finansielle omkostninger		-996	-1.790
<b>Resultat før skat</b>		<b>-12.076</b>	<b>2.151</b>
Skat af årets resultat	5	3.018	-538
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.058</b>	<b>1.613</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-9.058	1.613
		<b>-9.058</b>	<b>1.613</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2012 TDKK	2011 TDKK
Grunde og bygninger		0	65.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>65.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>65.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		419	42
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.269	13.110
Andre tilgodehavender		0	93
Periodeafgrænsningsposter		54	76
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.742</b>	<b>13.321</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.656</b>	<b>620</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.398</b>	<b>13.941</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.398</b>	<b>78.941</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2012 TDKK	2011 TDKK
Selskabskapital		125	125
Overført resultat		12.062	21.120
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>12.187</b>	<b>21.245</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	0	4.968
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>4.968</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	0	50.381
Deposita og forudbetalt leje		0	1.380
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>51.761</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		204	68
Selskabsskat		2.386	791
Anden gæld		549	108
Periodeafgrænsningsposter		72	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.211</b>	<b>967</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.211</b>	<b>52.728</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.398</b>	<b>78.941</b>
Den finansielle situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Langfristede gældsforpligtelser	9		
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.

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

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

	2011/12 TDKK	2010/11 TDKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme</b>		
Tilbageførte værdireguleringer ved salg af investeringsejendomme	-15.924	-4
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	93	3
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	1.687	0
	<u>-14.144</u>	<u>-1</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	512	859
Andre finansielle indtægter	312	1
	<u>824</u>	<u>860</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>	2011/12 TDKK	2010/11 TDKK
Årets aktuelle skat	1.859	437
Årets udskudte skat	-4.877	101
	<u>-3.018</u>	<u>538</u>

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger <u>TDKK</u>
Kostpris 1. oktober	49.076
Tilgang i årets løb	86
Afgang i årets løb	-49.162
Kostpris 30. september	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. oktober	15.924
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-15.924
Værdireguleringer 30. september	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><b>0</b></u>

### 7 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> TDKK	<u>Overført resultat</u> TDKK	<u>I alt</u> TDKK
Egenkapital 1. oktober	125	21.120	21.245
Årets resultat	0	-9.058	-9.058
<b>Egenkapital 30. september</b>	<u><b>125</b></u>	<u><b>12.062</b></u>	<u><b>12.187</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> TDKK	<u>2011</u> TDKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	4.968	4.867
Årets regulering	-4.877	101
Regulering vedrørende tidligere år	-91	0
	<u>0</u>	<u>4.968</u>

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.

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Essex Invest Holding ApS koncernen indgik i 2010 en 3-årig 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.

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelse

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

Årsrapportem for Essex Studestalden ApS 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskablovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Klassifikationen af dagsværdireguleringer og nettofortjeneste ved salg af ejendomme er ændret. Tidligere blev dagsværdireguleringer og nettofortjeneste ved salg af ejendomme klassificeret sammen med lejeindtægter og øvrige indtægter. Dagsværdireguleringer og nettofortjeneste ved salg af ejendomme klassificeres nu i en særskilt regnskabspost efter driftsresultatet. Herved opnås, at ejendommens driftsafkast kan læses direkte af resultatopgørelsen. Ændringen har ingen effekt på resultatet eller egenkapitalen.

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.

# Regnskabspraksis

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter og øvrige indtægter

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

### Driftsomkostninger

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger m.v.

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.

### Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter, dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter 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.

## Regnskabspraksis

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 fremførelse 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

### 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.

## Regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 skyldige/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 nominel værdi.