

---

# *Essex Invest Holding ApS*

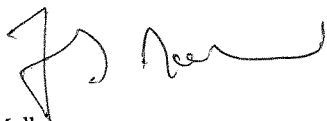
## Årsrapport for 2012/13

---

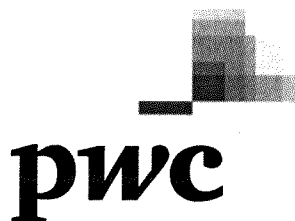
CVR-nr. 10 15 09 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 12/2 2014

Dirigent



Jacob Møller



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletaloversigt	7
Beretning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Pengestrømsopgørelse	18
Noter til årsrapporten	19
Noter til pengestrømsopgørelsen	23
Regnskabspraksis	24

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013 for Essex Invest Holding ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013.

Ledelsesberetningen indholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

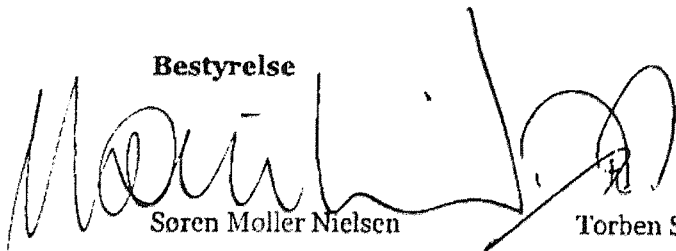
Aarhus, den 28/11 2014

### Direktion



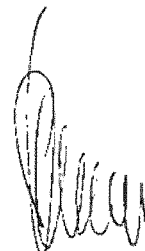
Poul Steffensen

### Bestyrelse



Søren Møller Nielsen

Torben Schön



Steen Winther-Petersen

# Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejeren i Essex Invest Holding ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet og koncernregnskabet for Essex Invest Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013. Årsregnskabet og koncernregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet og koncernregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Ledelsesberetningen, der ikke er omfattet af revisionen, aflægges efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og et koncernregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ansvar omfatter endvidere valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne. Ledelsen har endvidere ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og koncernregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og koncernregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og koncernregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og koncernregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab og koncernregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og koncernregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet og koncernregnskabet giver et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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, afsnittene "Kreditoraftalen" og "Forventninger til fremtiden" for nærmere omtale af selskabets og koncernens finansielle situation.

Flere af koncernens ejendomshandler har været gennemført på foranledning af kreditorerne i henhold til kreditoraftalen. Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at der, som følge heraf, 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 afsnittet "Værdiansættelse af ejendomme" i ledelsens beretning for nærmere omtale af usikkerhed om indregning og måling.

## Den uafhængige revisors påtegning

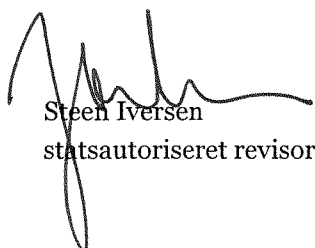
### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet og koncernregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og koncernregnskabet.

Aarhus, den 28/1 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Steen Iversen  
statsautoriseret revisor



Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Essex Invest Holding ApS  
Skovvejen 11  
8000 Aarhus C

Telefon: 86 12 20 20  
Telefax: 86 12 20 22

CVR-nr: 10 15 09 81  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Bestyrelse

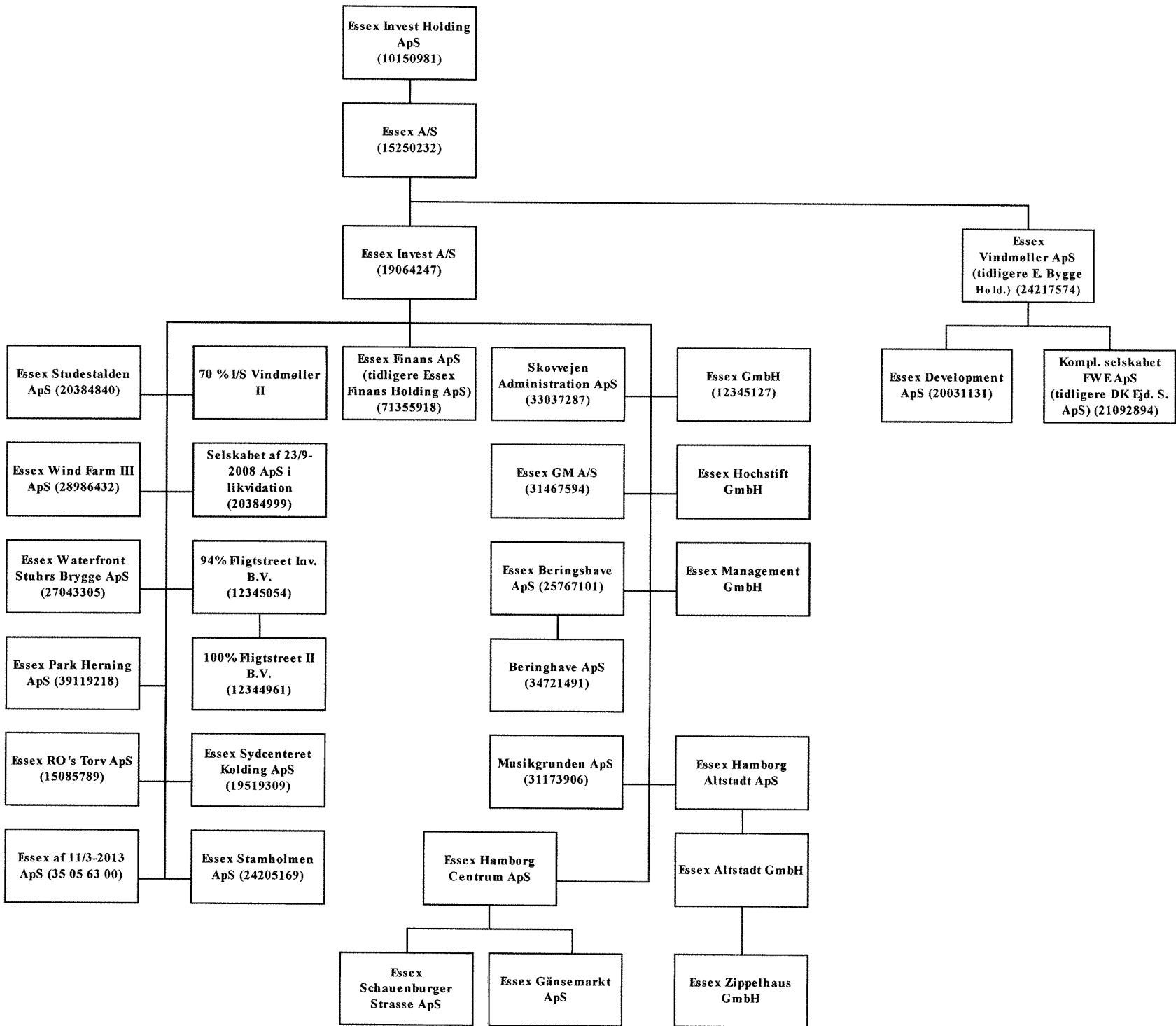
Søren Møller Nielsen  
Torben Schön  
Steen Winther-Petersen

### Direktion

Poul Steffensen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C



Koncernoversigt pr. 30. september 2013

## Hoved- og nøgletaloversigt

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	548.625	515.610	670.933	728.784	697.860
Resultat før finansielle poster	190.001	-8.749	379.098	-889.854	-1.124.634
Finansielle poster	-178.848	-329.707	-399.042	-579.324	-726.000
Årets resultat	8.580	-384.335	-24.803	-1.130.668	-1.452.606
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.782.181	4.831.460	8.186.939	9.671.263	11.517.512
Egenkapital	-1.381.056	-1.389.636	-1.005.301	-980.498	150.170
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	-99.973	94.088	-66.366	-311.895	650.206
- investeringsaktivitet	2.052.305	2.904.128	1.585.574	249.363	-1.781.787
- finansieringsaktivitet	-2.013.910	-3.035.569	-1.321.961	-234.733	833.411
Årets forskydning i likvider	-61.578	-37.353	197.247	-297.265	-298.170
<b>Antal medarbejdere</b>	48	60	66	70	80
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	-49,6%	-28,8%	-12,3%	-10,1%	1,3%
Forrentning af egenkapital	-	-	-	-	-165,7%

# Beretning

## Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet omfatter forvaltning, udlejning og administration af egne ejendomme samt eksterne ejendomme. Aktiviteten mv. er placeret i det helejede datterselskab Skovvejen Administration ApS.

De fleste af koncernens ejendomme ejes af Essex Invest A/S. Resten ejes af helejede koncernselskaber.

Koncernens struktur fremgår af koncerndiagrammet på side 6.

## Kreditaftalen

Kreditaftalen, som blev etableret i marts 2010, er forlænget med 2 år til marts 2015 på grundlag af skriftlige tilsagn fra aktionæren og alle betydende lånekreditorer. Enkelte mindre betydende kreditorer har valgt at stå uden for forlængelsen og de bindinger, den pålægger deltagerne.

Den oprindelige kreditaftale blev ikke tiltrådt af de banker, der finansierer koncernens ejendomme i Tyskland. Derfor er de ikke blevet bedt om at tiltræde forlængelsen.

På baggrund af forlængelsen er det gjort muligt at foretage en kontrolleret afvikling af koncernens resterende aktiver.

Da hovedparten af koncernens ejendomme og vindmøller samt administrationsselskabet forventes afhændet inden udgangen af regnskabsåret 2013/14, vil koncernens fremtid blive forsøgt afklaret i samarbejde med de finansielle kreditorer.

## Årets resultat

Koncernens resultat udgør en gevinst på DKK 11,2 mio. før skat og en gevinst på DKK 8,6 mio. efter skat. Egenkapitalen er efter indtægtsførelse af kursregulering af gæld med DKK 7,7 mio. negativ med DKK 1,381 mio. Koncernen har i regnskabsåret afhændet ejendomme til bogførte værdier for DKK 1,426 mio. og vindmøller til bogførte værdier for DKK 659 mio. Balancen er i regnskabsåret reduceret med DKK 2,049 mio. til DKK 2,782 mio.

Efter regnskabsafslutningen er der solgt ejendomme for DKK 1,616 mio. Værdireguleringer baseret på de realiserede salgspriser er indregnet i nærværende regnskab.

Driftsresultatet (EBIT) ekskl. værdireguleringer og resultatet af salg af ejendomme, er faldet fra DKK 272,6 mio. i 2011/12 til DKK 161,2 mio. i 2012/13, svarende til et fald på DKK 111,4 mio. Det realiserede resultat er lavere end budgettet på grund af betydeligt frasalg af ejendomme.

## Beretning

Der er ultimo året akkumuleret oprullede renter for DKK 143,2 mio., hvilket beløb er indeholdt i balancen under passivposter. Til sammenligning var der i 2011/12 akkumuleret oprullede renter for DKK 170,0 mio.

Netto er resultatet ved salg af ejendomme ændret fra et tab på DKK 253,2 mio. i 2011/12 til en gevinst på DKK 3,3 mio. i 2012/13. Der er foretaget regnskabsmæssige nedskrivninger på DKK 148,3 mio.

På vindmøller i behold er foretaget sædvanlige driftsmæssige afskrivninger.

Dagsværdiregulering af gæld er positiv med DKK 7,7 mio. mod en positiv regulering i 2011/12 på DKK 24 mio.

Dagsværdireguleringen af renteswaps og andre finansielle instrumenter er negativ med DKK 11,0 mio. mod sidste års negative værdiregulering på DKK 50 mio. Alle renteswapaftaler, med undtagelse af 2 mindre aftaler, hvoraf en er relateret til et dansk datterselskab og en relateret til en ejendom i Tyskland, er indfrie/overdraget i regnskabsåret.

Sammenfattende kan udviklingen i resultatet før skat vises således (DKK mio.):

	<u>Ændring</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
Primært driftsresultat	-112	161	273
Nettofortjeneste/tab ved salg af ejendomme mm.	422	169	- 253
Værdiregulering af ejendomme	- 96	- 148	- 52
Dagsværdiregulering af gæld	- 16	8	24
Renteswaps og øvrige finansielle instrumenter	39	- 11	- 50
Finansielle indtægter	- 6	8	14
Finansielle udgifter	117	- 176	- 293
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før skat	<u>349</u>	<u>11</u>	<u>-338</u>

Om end der er frasolgt flere ejendomme end budgetteret, er årets resultat samlet set i overensstemmelse med den udvikling, som var forventet.

### Til- og afgang i koncernens ejendomsportefølje i regnskabsåret

Koncernen har i regnskabsåret ikke erhvervet ejendomme eller vindmøller.

Koncernen har i regnskabsåret afhændet danske ejendomme, tyske ejendomme og vindmølle projekter. Salgssummen udgjorde samlet DKK 2.043 mio.

# Beretning

## Værdiansættelse af ejendomme

Til trods for de særlige vilkår, som Kreditoraftalen udstikker for salg af ejendomme, er der i regnskabsåret realiseret gevinster ved afhændelse på netto DKK 3,3 mio.

For ejendomme i behold er disse værdiansat i forhold til salgsaftaler indgået efter 30. september 2013 eller for ejendomme, der fortsat er i beholdning ud fra førte salgsforhandlinger eller et subjektivt skøn baseret på ejendommens faktuelle stand og udlejningsforhold.

Det skal understreges, at markederne fortsat savner likviditet, og der er derfor kun få holdepunkter i gennemførte transaktioner baseret på traditionel kontanthandel. Den tilbageværende aktivitet i markederne er i høj grad drevet af de bedst prioriterede kreditorens ønske om eller behov for debitorskifte uden ændringer i den eksisterende finansiering.

Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen fortsat er behæftet med usikkerhed.

## Vindmøller

Vindmøller er værdiansat til anskaffessummen med fradrag af akkumulerede driftsmæssige afskrivninger baseret på møllernes forventede levetid. Da møllerne i år med normal vind kan dække omkostninger samt renter og afskrivninger, er der ikke anledning til at foretage nedskrivninger på møllernes værdi.

Driftsresultatet har ikke nået budgettet grundet manglende vind, specielt i månederne januar, februar og maj. Det tekniske vedligehold og andre driftsomkostninger er som budgetteret. Trods manglende vind er den primære drift overskudsgivende, men resultatet bliver som følge af finansielle omkostninger og afskrivninger negativt.

Koncernen har i regnskabsåret frasolgt 7 af koncernens vindmølleparker (55 stk. vindmøller) samt dertil hørende finansielle afdækningsforretninger. Der fremkommer ikke noget likviditetsmæssigt provenu af salget, der dog heller ikke udløser nogen skat. Den samlede regnskabsmæssige gevinst ved salget har udgjort DKK 166 mio.

## Likviditet

Ved regnskabsårets udløb har koncernen likvide beholdninger på DKK 171,1 mio., hvoraf DKK 13,0 mio. er bundet på deponeringskonti i forbindelse med salg af ejendomme.

Med baggrund i kreditoraftalen har koncernen den fornødne likviditet til finansiering af den daglige drift.

# Beretning

## Risikofaktorer og styring

Koncernens risikofaktorer kan opdeles i driftsmæssige, balancemæssige, finansieringsmæssige og likviditetsmæssige risici.

### Driftsmæssige risici

De driftsmæssige risici består i faldende lejeindtægter, højere driftsomkostninger og manglende vind.

Faldende lejeindtægter kan opstå ved manglende betalingsevne hos lejere, ledige lejemål eller indirekte ved lavere leje ved genudlejning. Den finansielle krise har betydet, at genudlejning af ledige erhvervslejemål har været mere træg end tidligere, men strategien for koncernen er fortsat ikke at sætte lejen ned ved udlejning af ledige lejemål, i forhold til allerede etablerede lejemål. I stedet tilstræbes det at opgradere enkeltelejemål, så porteføljen er i vedligeholdelsesmæssig god stand, og ad den vej kan give forøgede udlejningsmuligheder og dermed bedre indtjening.

Den gennemsnitlige tomgang for danske erhvervsjendomme er 13,4 %, målt på antal ledige kvadratmeter i forhold til det samlede antal kvadratmeter. En væsentlig del af erhvervstomgangen er koncentreret på relativt få ejendomme. Således kan 92 % af tomgangen henføres til blot tre ejendomme.

For boligejendommene har den finansielle krise ikke haft negativ indflydelse på udlejningssituationen. Således var tomgangen for den danske portefølje ved regnskabsårets udløb ganske lav og udgjorde 1 lejemål, svarende til 0,2 % af porteføljen.

Stigende tomgang og lavere leje ved genudlejning vurderes ikke at udgøre en væsentlig risiko for boligudlejningsporteføljen, da koncernen primært har investeret i attraktive og velbeliggende ejendomme. For koncernens erhvervsjendomme vurderes risikoen for stigende tomgang og lavere leje som større.

Det er ledelsens vurdering, at risikoen for manglende betalingsevne hos væsentlige lejere er lav. Hos mindre lejere har koncernen konstateret uvæsentlige restancer, hvorfor der heller ikke her vurderes nogen væsentlig betalingsrisiko.

Sikring af ejendommens værdi er knyttet tæt til den løbende vedligeholdelse og for at sikre en god stand, er der dialog med långiverne generelt herom og særligt i ejendomme, hvor de grundlæggende indtægter er svage og hvor der er behov for engangsudgifter til større udskiftninger, så som tag, elevator, faldstammer eller lignende. For enkelte ejendomme betyder det en udfordring, som på sigt kan forringe ejendommens værdi, såfremt vedligeholdelsesudgiften ikke afholdes.

## Beretning

I forbindelse med indgåelse af kreditoraftalen i marts måned 2010 med koncernens långivere, blev der opstillet en række krav til forbedringer i udlejningsomfanget og omkostningsstyringen. Efterfølgende er udlejningsbestræbelserne intensiveret og antal tomme kvadratmeter nedbragt. Administrationsomkostningerne blev som følge af yderligere administrative byrder til forvaltning af kreditoraftalen umiddelbart forøget, men er herefter løbende nedbragt grundet rationaliseringer og aktivitetsnedgang.

I det afsluttede regnskabsår har tilpasningen af omkostningerne taget yderligere fart, men i forhold til det reducerede indtægtsgrundlag, som følge af ejendomssalg, er der et efterslæb. Risikoen for større budgetafvigelser er tæt knyttet til evt. udgiftsposter, som koncernen selv kun har delvis kontrol over, idet disse til en vis grad er styret af kreditoraftalens bestemmelser.

Der er indgået aftaler med flere ejere til ejendomme, som koncernen tidligere har afhændet, om fortsat administration af disse. Indtægterne herfra svarer til ca. 1/2 af de budgetterede omkostninger.

Fra tid til anden forekommer det, at der i forbindelse med salg af ejendomme fremsættes mangelinnsigelser fra køberne. Ingen af de rejste indsigelser synes at rumme nævneværdige udfordringer for koncernen.

Koncernen er blevet inddraget i en voldgiftssag mellem to af dens kreditorer om tolkning af forskellige sikkerhedsdokumenter. Koncernen vurderer, at sagen næppe vil påføre den ny risiko.

### Balancemæssige risici

For så vidt angår koncernens portefølje af vindmøller, er det ledelsens skøn, at de regnskabsmæssige afskrivninger svarer til værdiforringelsen på møllerne. Risici forbundet med værdiansættelsen af vindmøllerne vurderes derfor ikke at være væsentlige.

De balancemæssige risici består hovedsagelig i værdiansættelse af bygninger, der værdiansættes på statusdagen til skønnet dagsværdi.

Værdiansættelsen af koncernens tilbageværende ejendomme er i væsentligt omfang baseret på salg efter regnskabsårets udløb eller igangværende salgsforhandlinger, jf. omtalen ovenfor under afsnittet "Værdiansættelse af ejendomme".

I regnskabsåret er solgte ejendomme afhændet til værdier, svarende til de bogførte værdier eller i enkelte tilfælde højere værdier. Dette til trods for de særlige salgsvilkår under Kreditoraftalen.

Det er ledelsens forventning, at restbeholdningen af ejendomme er korrekt værdiansat, set i lyset af, at der under kreditoraftalens rammer er givet tidsmæssig mulighed for, at afhænde disse nogenlunde u forceret.

# Beretning

## Finansieringsmæssige risici

Som følge af kreditoraftalen er samtlige rente- og marginaftaler fastfrosset indtil denne udløber. Så længe kreditoraftalen opretholdes er renteændringsrisici alene knyttet refinansieringssatserne for realkreditgælden, eller rettere kurserne på de bagvedliggende obligationer.

Kreditoraftalen sikrer, at finansieringstilsagnene opretholdes i aftalens løbetid, og alene kan opsiges ved misligholdelse af aftalen. Såfremt der i forbindelse med balanceslankning måtte restere gæld, som ikke overtages af køber, vil denne indefrysnes i kreditaftalens restløbetid, som en usikret fordring.

Koncernens låntagning er udelukkende foretaget i danske kroner og euro, hvorfor der ikke skønnes at være nogen væsentlig valutakursrisiko herpå. Der er alene foretaget lånoptagelse i euro til finansiering af ejendomme og vindmøller, hvor driftsindtægter er euro.

Risikoen for betydelig yderligere negativ kursregulering af gælden må, med udgangspunkt i de seneste kvartalers renteutvikling, antages for begrænset.

## Likviditetsmæssige risici

Den forlængede kreditoraftale, som koncernen skal drives under, udstikker, udover aftaler om problemløsning, balancereduktion og konsolidering, også rammerne for det nødvendige likviditetsmæssige beredskab for koncernens arbejde og fortsatte drift. Aftalen løber nu frem til den 3. marts 2015.

Aftalen medfører også, at koncernen har påtaget sig omkostningerne ved en detaljeret styring af panthavernes økonomiske interesser, herunder specielt at balancen nedbringes i et kontrolleret miljø og under sikring af, at der ikke tabes store værdier som følge af forceret salg.

## Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ikke særlige politikker for samfundsansvar.

## Hændelser efter regnskabsårets udløb

Koncernen har i kreditoraftalens løbetid ikke realiseret aktiver eller konstateret kursreguleringer fra gæld eller renteswaps, der samlet set inden for et regnskabsår har været skatteudløsende. Såfremt der realiseres skattemæssige gevinster ved salg af aktiver, vil skattebelastningen herfra skulle adresseres i samarbejde med koncernens kreditgivere. Særligt udfordrende vil evt. fremtidige skattemæssige overskud være, idet tidligere års adgang til fuldt ud at modregne sådanne overskud i tidligere oparbejdede skattemæssige underskud, med virkning fra indeværende regnskabsår, er underlagt visse begrænsninger.

## Beretning

Efter regnskabsafslutningen er der solgt ejendomme for DKK 1.616 mio. Værdireguleringer baseret på de realiserede salgspriser er indregnet i nærværende regnskab.

Efter regnskabsårets udløb er der indgået betingede salgsaftaler for ejendomme og vindmøller, beløbende sig til i alt DKK 497,3 mio., som i det væsentlige svarer til de bogførte værdier.

Når disse handler er gennemført, vil koncernens beholdning af ejendomme og vindmøller være nedbragt til DKK 354,0 mio.

Af den resterende portefølje føres der salgsforhandlinger for ejendomme og vindmøller, som er bogført til DKK 256,0 mio.

Koncernens usikrede kreditorer kan opgøres til ca. DKK 1.224 mio.

### Forventninger til fremtiden

Udgangspunktet for bestyrelsens forventninger baseres på den forlængede kreditoraftale, hvorved der skabes en stabil ramme for afvikling eller salg af den resterende del af koncernen.

På grundlag af den nuværende drift og en frigørelse af midler ved afhændelse af ejendomme, forventes der at kunne skabes likviditet til fortsat betaling af vare- og omkostningskreditorer, samt til delvis inddækning af øvrige kreditorers usikrede fordringer.

Ledelsens forretningsplan er aktuelt udformet som en søgning efter nye ejere til de resterende ejendomme og vindmøller i behold, samt i videreførelse af Skovvejen Administration, der forestår administration og drift af koncernens aktiver samt administration for tredjemand.

Der pågår drøftelser med interesserede købere til Skovvejen Administration med henblik på videreførelse af administrationskontrakter og sikring af en væsentlig del af medarbejderstaben.

De tilbageværende aktiver søges afhændet i løbet af det kommende regnskabsår, hvilket forventes gennemført, så hovedparten af ejendomme og vindmøller vil være solgt i det kommende regnskabsår. Koncernens fremtid vil herefter blive søgt afklaret i samarbejde med de finansielle kreditorer, men som følge heraf hersker der usikkerhed om, hvorvidt koncernen fortsætter driften frem til 30. september 2014.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	Koncern		Moderselskab		
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>	<b>3</b>	<b>548.625</b>	<b>515.610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Driftsomkostninger		-104.341	-123.803	0	0
Personaleomkostninger	5	-27.913	-33.538	0	0
Andre eksterne omkostninger		-40.573	-37.430	0	0
<b>Driftsresultat før afskrivninger</b>		<b>375.798</b>	<b>320.839</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger	9	-48.584	-48.226	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>327.214</b>	<b>272.613</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	4	-137.213	-281.362	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>190.001</b>	<b>-8.749</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	4.891	-353.136
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-330	0	0
Finansielle indtægter	6	8.172	13.812	18.357	19.552
Finansielle omkostninger	7	-187.020	-343.189	-15.285	-40.641
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.153</b>	<b>-338.456</b>	<b>7.963</b>	<b>-374.225</b>
Skat af årets resultat	8	-2.573	-45.879	617	-10.110
<b>Årets resultat</b>		<b>8.580</b>	<b>-384.335</b>	<b>8.580</b>	<b>-384.335</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat			8.580	-384.335
			<b>8.580</b>	<b>-384.335</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

Note	Koncern		Morderselskab		
	2013	2012	2013	2012	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
Grunde og bygninger	9	2.375.718	3.947.838	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	6.735	8.850	0	0
Vindmøller	9	91.890	597.027	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.474.343</b>	<b>4.553.715</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	0	0
Deposita		339	332	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>339</b>	<b>332</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.474.682</b>	<b>4.554.047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		11.502	16.356	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	36.479	599.994
Andre tilgodehavender		121.015	16.292	0	0
Selskabsskat		0	0	111	0
Udskudt skatteaktiv	12	0	0	0	0
Periodeafgrænsningsposter		2.406	10.611	0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>134.923</b>	<b>43.259</b>	<b>36.590</b>	<b>599.994</b>
Værdipapirer		1.500	11.329	0	0
<b>Finansielle omsætningsaktiver</b>		<b>1.500</b>	<b>11.329</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>171.076</b>	<b>222.825</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>307.499</b>	<b>277.413</b>	<b>36.590</b>	<b>599.994</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.782.181</b>	<b>4.831.460</b>	<b>36.590</b>	<b>599.994</b>

## Balance 30. september

### Passiver

Note	Koncern		Moderselskab	
	2013 TDKK	2012 TDKK	2013 TDKK	2012 TDKK
Selskabskapital	5.000	5.000	5.000	5.000
Overført resultat	-1.386.056	-1.394.636	-1.386.056	-1.394.636
<b>Egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-1.381.056</b>	<b>-1.381.056</b>	<b>-1.389.636</b>
Hensættelse til udskudt skat	12	0	0	33.389
Hensættelse til negative kapitalandele	10	0	1.296.863	1.301.754
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.296.863</b>	<b>1.335.143</b>
Gæld til realkreditinstitutter	13	2.557.183	3.960.650	0
Kreditinstitutter	13	1.191.192	1.340.119	78.286
Deposita og forudbetalt leje		53.277	72.133	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.801.652</b>	<b>5.372.902</b>	<b>78.286</b>
Kreditinstitutter	13	233.272	508.086	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.028	21.666	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	16.434
Selskabsskat		0	0	25.537
Anden gæld		89.582	81.282	526
Periodeafgrænsningsposter		8	5.592	0
Dagsværdi af finansielle instrumenter		29.695	231.568	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>361.585</b>	<b>848.194</b>	<b>42.497</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.163.237</b>	<b>6.221.096</b>	<b>120.783</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.782.181</b>	<b>4.831.460</b>	<b>36.590</b>
Den finansielle situation	1			
Usikkerhed ved indregning og måling	2			
Leasingforpligtelser	14			
Kautions- og garantforpligtelser	15			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16			
Eventualforpligtelser	17			
Segmentoplysninger	18			
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	19			

## Pengestrømsopgørelse

	Note	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK
Driftsresultat		375.798	320.839
Reguleringer	20	-192.766	46.388
Ændring i driftskapital	21	-101.584	56.604
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>81.448</b>	<b>423.831</b>
Renteindbetalinger og lignende		8.172	13.812
Renteudbetalinger og lignende		-187.020	-343.189
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-97.400</b>	<b>94.454</b>
Betalt selskabsskat		2.938	-366
Skatteforpligtelser i frasolgte selskaber		-5.511	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-99.973</b>	<b>94.088</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-6.956	-10.596
Salg af materielle anlægsaktiver		2.059.268	2.914.703
Ændring af finansielle anlægsaktiver, netto		-7	21
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>2.052.305</b>	<b>2.904.128</b>
Nedbringelse af gæld til realkreditinstitutter, netto		-1.395.746	-2.991.409
Nedbringelse (optagelse) af gæld til kreditinstitutter		-423.741	19.676
Nedbringelse af finansielle instrumenter		-175.567	0
Ændring af deposita og forudbetalt leje		-18.856	-63.836
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-2.013.910</b>	<b>-3.035.569</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-61.578</b>	<b>-37.353</b>
Likvider 1. oktober		234.154	271.507
<b>Likvider 30. september</b>		<b>172.576</b>	<b>234.154</b>
Likvider specificeres således:			
Værdipapirer		1.500	11.329
Likvide beholdninger		171.076	222.825
<b>Likvider 30. september</b>		<b>172.576</b>	<b>234.154</b>

# 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 koncernen fortsætter driften frem til 30. september 2014.

Der henvises til ledelsens beretning for nærmere omtale heraf.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Efter indgåelsen af ovennævnte finansieringsaftale, har flere af koncernens ejendomshandler været gennemført på foranledning af kreditorerne i medfør af bestemmelserne herom i denne aftale.

I sådanne tilfælde kan de realiserede salgspriser afvige væsentligt fra det forventede, og der hersker derfor usikkerhed om værdiansættelsen af koncernens ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af moderselskabets kapitalandele i dattervirksomheder samt tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Der henvises til ledelsens beretning for nærmere omtale heraf.

	Koncern		Moderselskab	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>3 Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>				
Lejeindtægter og øvrige indtægter	382.638	515.610	0	0
Gevinst ved salg af vindmøller	165.987	0	0	0
	<b>548.625</b>	<b>515.610</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4 Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme</b>				
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	-148.302	-52.375	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	7.721	24.205	0	0
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-172.410	-442.257	0	0
Tilbageførte værdireguleringer ved salg af ejendomme	175.778	189.065	0	0
	<b>-137.213</b>	<b>-281.362</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	22.656	27.990	0	0
Pensioner	3.428	3.740	0	0
Andre omkostninger til social sikring og personaleomkostninger	1.829	1.808	0	0
	<b>27.913</b>	<b>33.538</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<b>3.452</b>	<b>5.428</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>48</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6 Finansielle indtægter</b>				
I posten indgår koncernrenter med			<b>18.357</b>	<b>19.552</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>				
I posten indgår koncernrenter med			<b>632</b>	<b>738</b>

## Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>8 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.534	359	768	0
Regulering af skat tidligere år	1.039	-20.700	-1.385	15.382
Regulering af hensættelse til udskudt skat	0	66.220	0	-5.272
	<b>2.573</b>	<b>45.879</b>	<b>-617</b>	<b>10.110</b>

## 9 Materielle anlægsaktiver

	Koncern		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Vindmøller
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. oktober 2012	4.940.724	30.389	859.982
Årets tilgang	1.897	5.059	0
Årets afgang	-1.601.493	-6.172	-659.384
Kostpris 30. september 2013	<b>3.341.128</b>	<b>29.276</b>	<b>200.598</b>
Værdireguleringer 1. oktober 2012	-992.886	0	0
Overførsel	0	0	0
Årets værdireguleringer	-148.302	0	0
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang	175.778	0	0
Værdireguleringer 30. september 2013	<b>-965.410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. oktober 2012	0	21.539	262.955
Årets afskrivninger	0	2.613	45.973
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	-1.611	-200.220
Afskrivninger 30. september 2013	<b>0</b>	<b>22.541</b>	<b>108.708</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013</b>	<b>2.375.718</b>	<b>6.735</b>	<b>91.890</b>

## 10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab
	TDKK
Kostpris 1. oktober 2012	125
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 30. september 2013	<b>125</b>
Værdireguleringer 1. oktober 2012	-1.301.879
Årets resultatandele	4.891
Værdireguleringer 30. september 2013	<b>-1.296.988</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013</b>	<b>-1.296.863</b>
Indregnet under hensatte forpligtelser	-1.296.863

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme og ejerandel
		TDKK	
Essex A/S	Aarhus	5.000	100%

## Noter til årsrapporten

### 11 Egenkapital

#### Moderselskab

<u>TDKK</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2012	5.000	-1.394.636	-1.389.636
Årets resultat	0	8.580	8.580
<b>Egenkapital 30. september 2013</b>	<b>5.000</b>	<b>-1.386.056</b>	<b>-1.381.056</b>

#### Koncern

<u>TDKK</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2012	5.000	-1.394.636	-1.389.636
Årets resultat	0	8.580	8.580
<b>Egenkapital 30. september 2013</b>	<b>5.000</b>	<b>-1.386.056</b>	<b>-1.381.056</b>

Selskabskapitalen består af 450.000 A-anparter, 4.500.000 B-anparter og 50.000 C-anparter.

### 12 Hensættelse til udskudt skat

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Udskudt skat 1. oktober 2012	0	-45.513	33.389	29.428
Regulering af udskudt skat primo	0	-20.707	-33.389	9.233
Årets hensættelse	0	66.220	0	-5.272
<b>Udskudt skat 30. september 2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.389</b>

### 13 Langfristede gældsforpligtelser

Essex Invest Holding ApS koncernen har indgået en samlet 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, med mindre lånet oprindeligt er optaget som et kortfristet lån.

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

### 14 Leasingforpligtelser

Operationelle leasingforpligtelser

Kontrakter med løbetid op til 12 mdr. (2012: 24 mdr. )

	<b>Koncern</b>		<b>Moderselskab</b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
	0	357	0	0

## Noter til årsrapporten

### 15 Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernselskaber.

Der påhviler koncernen sædvanlige garantier for udførte ejendomsentrepriser.

Fra tid til anden forekommer det, at der, i forbindelse med salg af ejendomme, fremsættes mangelindsigelser fra køberne. Ingen af de rejste indsigelser synes at rumme nævneværdige udfordringer for koncernen.

### 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter er der tinglyst pante- og skadesløsbreve i koncernens ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret likvide beholdninger, værdipapirer, kapitalandele og pantebreve.

Der er endvidere givet transport i lejeindtægter samt i el-indtægter fra vindmøller.

### 17 Eventualforpligtelser

Moderselskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld vedrørende indkomståret 2013.

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. Koncernens ledelse er enig i kreditinstitutternes vurdering, og eftersom en eventuel renteforpligtelse ikke kan opgøres pålideligt, er renterne ikke indregnet i årsrapporten.

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>18 Segmentoplysninger</b>				
Fordelingen på geografiske segmenter:				
<b>Danmark</b>				
Lejeindtægter og øvrige indtægter	366.898	305.821	0	0
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	-88.354	-57.342	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	7.721	24.205	0	0
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-122.931	-435.227	0	0
	-203.564	-468.364	0	0
<b>Danmark i alt</b>	<b>163.334</b>	<b>-162.543</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Udland</b>				
Lejeindtægter og øvrige indtægter	181.727	209.789	0	0
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	-59.948	4.967	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	0	0	0
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-49.479	-7.030	0	0
	-109.427	-2.063	0	0
<b>Udland i alt</b>	<b>72.300</b>	<b>207.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>19 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
Honorar til PricewaterhouseCoopers:				
Lovpligtig revision af årsregnskabet	857	852	0	0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	67	92	0	0
Skatterådgivning	1.377	1.277	0	0
Andre ydelser	2.067	1.251	0	0
	4.368	3.472	0	0

## Noter til pengestrømsopgørelse

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	TDKK	TDKK
<b>20 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Tab / (avance) ved salg af andre anlægsaktiver	-166.460	19
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	-26.306	49.517
Tab på mellemregninger med associerede virksomheder	0	-3.148
	<u>-192.766</u>	<u>46.388</u>
<b>21 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-91.664	14.673
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-9.920	41.931
	<u>-101.584</u>	<u>56.604</u>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Invest Holding ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

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.

### Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Essex Invest Holding ApS samt alle virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Datterselskaber med negativ egenkapital, og hvori der er minoritetsinteresser, konsolideres med en 100 % ejerandel, såfremt koncernen har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

# Regnskabspraksis

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen for udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## 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 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.

# Regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter, dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter m.v.

## Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning af 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 undgår fra konsolideringen.

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

## Skat af årets resultat

Som følge af størrelsen af koncernens samlede renteomkostninger er koncernen 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 tilskuddene i datterselskaberne 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

#### *Ejendomme*

Koncernens investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv. en afkastbaseret model, mægler vurderinger, 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 handel 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 under posten "Lejeindtægter og øvrige indtægter, nettofortjeneste ved salg af ejendomme samt dagsværdiregulering" i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Materielle anlægsaktiver

### *Ejendomme*

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.

### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Driftsmateriel, inventar, indretning af lejede lokaler og vindmøller måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktivernes forventede brugstid, som udgør:

Vindmøller	15-25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning	1-10 år

Afskrivning påbegyndes, når aktiverne tages i brug.

Leasede materielle anlægsaktiver, som opfylder betingelserne for finansiel leasing behandles som ejede aktiver.

Nyanskaffelser med anskaffelsespris under den skattemæssige straksafskrivningsgrænse omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver, bortset fra investerings-ejendomme, som måles til dagsværdi, gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

# Regnskabspraksis

## Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" 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 og associerede virksomheder 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 og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. 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.

## Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, forsikringspræmier, kontingenter, abonnementer m.v.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afviklingen af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne overtager Essex Invest Holding ApS som administrationselskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter over for 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.

# Regnskabspraksis

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Dagsværdi af finansielle instrumenter".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig af-dækning.

## 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.

Opdelingen af finansielle gældsforpligtelser i henholdsvis en langfristet og en kortfristet del er foretaget ud fra den forventede afvikling af gældsforpligtelserne.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings-, og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, eftersom denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

## Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

# Regnskabspraksis

## Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

## Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra anpartshaverne.

## Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletaloversigt

Nøgletallene er beregnet således:

Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$