
Essex Invest Holding ApS

Årsrapport for 2013/14

CVR-nr. 10 15 09 81

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 26. februar 2015


Dirigent


pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Hoved- og nøgletaloversigt	6
Beretning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Pengestrømsopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16
Noter til pengestrømsopgørelsen	21
Regnskabspraksis	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014.

Ledelsesberetningen indeholder 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 26/2 2015

Direktion

Poul Steffensen

Bestyrelse

Søren Møller Nielsen

Torben Schøn

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 2013 – 30. september 2014. 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 revisionshandlingerne, 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 2014 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at der hersker usikkerhed om værdiansættelsen af koncernens ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af moderselskabets kapitalandele i dattervirksomheder.

Der henvises til årsrapportens note 2 samt afsnittet "Værdiansættelse af ejendomme" i ledelsens beretning for nærmere omtale af usikkerhed om indregning og måling.

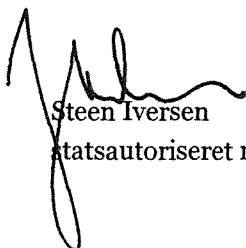
Udtalelse om ledelsesberetningen

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


Aarhus, den 26. februar 2015

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

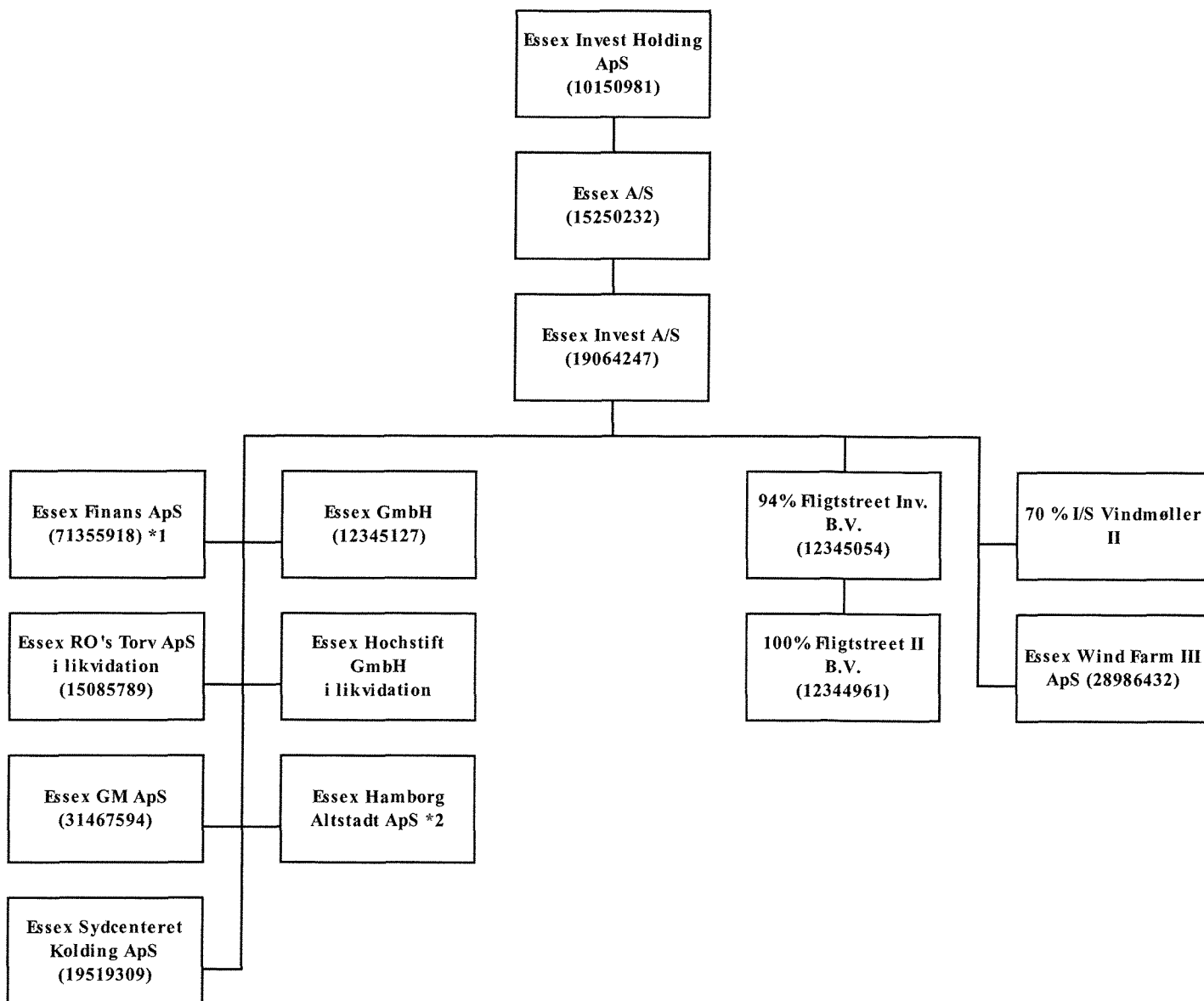
Direktion

Poul Steffensen

Revision

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

Koncernoversigt pr. 30. september 2014



*1) Fusion pr. 1/10 2013 med følgende 13 ophørte selskaber:

Essex Vindmøller ApS, CVR nr. 24 21 75 74
 Essex Development ApS, CVR nr. 20 03 11 31
 Komplementarselskabet FWE ApS, CVR nr. 21 09 28 94
 Essex Studestalden ApS, CVR nr. 20 38 48 40
 Essex Waterfront Stuhrs Brygge ApS, CVR nr. 27 04 33 05
 Essex Park Herning ApS, CVR nr. 39 11 92 18
 Essex Stamholmen ApS, CVR nr. 24 20 51 69

Selskabet af 23/9 2008 ApS, CVR nr. 20 38 49 99
 Essex Beringshave ApS, CVR nr. 25 76 71 01
 Musikgrunden ApS, CVR nr. 31 17 39 06
 Essex Hamborg Centrum ApS, CVR nr. 30 50 35 03
 Essex Schauenburger Straße ApS, CVR nr. 30 58 20 39
 Essex Gänsemarkt ApS, CVR nr. 30 50 35 46

*2) Fusion pr. 1/1 2014 med følgende 2 ophørte selskaber:

Essex Zippelhaus GmbH

Essex Altstadt GmbH

Hoved- og nøgletaloversigt

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

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	130.282	548.625	515.610	670.933	728.784
Resultat før finansielle poster	-34.257	190.001	-8.749	379.098	-889.854
Finansielle poster	-71.472	-178.848	-329.707	-399.042	-579.324
Årets resultat	-109.801	8.580	-384.335	-24.803	-1.130.668
Balance					
Balancesum	625.416	2.782.181	4.831.460	8.186.939	9.671.263
Egenkapital	-1.490.857	-1.381.056	-1.389.636	-1.005.301	-980.498
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	44.382	-99.973	94.088	-66.366	-311.895
- investeringsaktivitet	1.877.483	2.052.305	2.904.128	1.585.574	249.363
- finansieringsaktivitet	-1.983.985	-2.013.910	-3.035.569	-1.321.961	-234.733
Årets forskydning i likvider	-62.120	-61.578	-37.353	197.247	-297.265
Antal medarbejdere	22	48	60	66	70
Nøgletal					
Aktiver i % af gæld	29,6%	66,8%	77,7%	89,1%	90,8%

Beretning

Hovedaktivitet

Koncernens hovedaktivitet har hidtil omfattet forvaltning, udlejning og administration af egne ejendomme. Siden 2010 er der sket en afvikling af stort set hele porteføljen af ejendomme og vindmøller. Sideløbende hermed og frem til april 2014 har koncernen desuden administreret eksterne ejendomme via det dengang helejede datterselskab Skovvejen Administration ApS.

Koncernens struktur fremgår af koncerndiagrammet på side 5.

Kreditoraftalen

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 den kontrollerede afvikling af koncernens ejendomme og vindmøller. Pr. 30. september 2014 besidder koncernen alene 13 ejendomme og 2 vindmølleparker. Disse 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.

Efter godkendelse af nærværende årsrapport på selskabets ordinære generalforsamling, vil der blive udbetalt en aconto udlodning på DKK 20 mio. til de kreditorer, som har et udækket krav hidrørende fra salg af ejendomme.

Leverandører af varer og tjenesteydelser inddækkes fuldt ud. På tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten har koncernen ingen medarbejderforpligtelser, idet administrationen varetages eksternt.

Eftersom koncernens aktiviteter under alle omstændigheder forventes afviklet i løbet af 2015, aflægges koncernregnskabet for 2013/14 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

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

Beretning

Udvikling i året

Koncernens resultat udgør et underskud efter skat på DKK 110 mio. Egenkapitalen er negativ med DKK 1.491 mio. Koncernen har i regnskabsåret afhændet ejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på DKK 1.918 mio. Balancen er i regnskabsåret reduceret med DKK 2.157 mio. til DKK 625 mio.

Resultatet ved salg af ejendomme udgør et tab på DKK 43 mio. i forhold til den regnskabsmæssige værdi.

Alle renteswapaftaler er indfriet i regnskabsåret.

Koncernens administrationsselskaber, Skovvejen Administration ApS og Essex Management GmbH, er frasolgt i regnskabsåret. Salgene medfører, at koncernens tidligere aktivitet i form af ejendomsadministration videreføres af nye ejere.

I forbindelse med salgene har koncernen indgået aftaler med de frasolgte administrationsselskaber om administration af koncernens resterende ejendomme, således at der er sikret de nødvendige ressourcer til at færdiggøre afviklingen af koncernen.

Som led i en forenkling af koncernens struktur er der tidligere gennemført en fusion af 5 tomme selskaber i koncernen. Efter regnskabsårets udløb, men med regnskabsmæssig virkning pr. 1. oktober 2013, er der gennemført en ny fusion af yderligere 14 tomme selskaber med datterselskabet Essex Finans ApS som fortsættende selskab. Derudover er der efter regnskabsårets udløb, men med regnskabsmæssig virkning pr. 1. januar 2014, gennemført en fusion af to tyske og et dansk selskab med datterselskabet Essex Hamborg Altstadt ApS som fortsættende selskab.

Endvidere er det tyske datterselskab Essex Hochstift GmbH trådt i likvidation i regnskabsåret.

Afgange i koncernens ejendomsportefølje i regnskabsåret

Koncernen har i regnskabsåret afhændet danske og tyske ejendomme for en samlet salgssum på DKK 1.878 mio.

Beretning

Ejendomme i behold

Ved regnskabsårets udløb besad koncernen følgende ejendomme og vindmølleparker:

Ejendom	Type	Land	Status
Kanalholmen	Erhverv	Danmark	I behold
Århus Erhvervspark	Erhverv	Danmark	I behold
Vestergade	Erhverv	Danmark	I behold
Skt. Knuds Torv	Erhverv	Danmark	I behold
Langager	Bolig	Danmark	Under salg
Sønderbrogade	Blandet	Danmark	Solgt efter regnskabsårets udløb
Amaliegade	Bolig	Danmark	Solgt efter regnskabsårets udløb
Strandhaven	Bolig	Danmark	Solgt efter regnskabsårets udløb
Borgergade	Erhverv	Danmark	Under salg
Hedenstedvej	Erhverv	Danmark	I behold
Blikfanget	Erhverv	Danmark	I behold
Faxevej	Erhverv	Danmark	I behold
Alte Holte Straße	Erhverv	Tyskland	I behold
Bernkastelerstraße	Erhverv	Tyskland	I behold
Essex Wind Farm III	Vindmøller	Tyskland	Under salg
I/S Vindmøller II (70 %)	Vindmøller	Tyskland	I behold

Værdiansættelse af ejendomme

Ejendomme er værdiansat i forhold til salgsaftaler indgået efter 30. september 2014 eller for ejendomme, der fortsat er i behold på tidspunktet for aflæggelsen af koncernregnskabet, ud fra salgsforhandlinger eller et subjektivt skøn baseret på ejendommens faktuelle stand og udlejningsforhold.

Som følge af det meget begrænsede antal sammenlignelige transaktioner for den type ejendomme, som koncernen fortsat har i behold, er værdiansættelsen af koncernens ejendomme behæftet med usikkerhed.

Vindmøller

Vindmøller er værdiansat til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede driftsmæssige afskrivninger baseret på møllernes forventede levetid. Baseret på salgsforhandlinger er det vurderet, at der ikke er behov for at foretage nedskrivninger på møllernes værdi.

Beretning

Likviditet

Ved regnskabsårets udløb har koncernen likvide beholdninger på DKK 109 mio., hvoraf DKK 63 mio. er bundet på deponeringskonti i forbindelse med salg af ejendomme.

Med baggrund i aftaler med de finansielle kreditorer har koncernen den fornødne likviditet til finansiering af den daglige drift.

Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ikke særlige politikker for samfundsansvar, menneskerettigheder eller for at reducere klimapåvirkningen. Via salget af koncernens ejendomsadministration i form af datterselskabet Skovvejen Administration ApS (nu Taurus Ejendomsadministration ApS) har koncernens ledelse imidlertid medvirket til, at der bevares et betydeligt antal arbejdspladser også efter afviklingen af koncernen.

Redegørelse for måltal og politikker for andelen af det underrepræsenterede køn

På tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten har koncernen ingen ansatte. Henset til, at koncernen forventes afviklet i 2015, har koncernen ikke et mål om at ændre ledelsens sammensætning.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der solgt ejendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi på DKK 13 mio.

For solgte ejendomme er værdireguleringer indregnet i nærværende regnskab baseret på de realiserede salgspriser.

Der er efter regnskabsårets udløb indgået betingede salgsaftaler for ejendomme for DKK 3 mio. og vindmøller for DKK 77 mio., som i det væsentlige svarer til de regnskabsmæssige værdier.

Når disse handler er gennemført, vil koncernens beholdning af ejendomme og vindmøller være nedbragt til DKK 415 mio.

Datterselskabet Essex RO's Torv ApS er efter regnskabsårets udløb trådt i likvidation, idet ejendomsprojektet, som blev gennemført for år tilbage, fra selskabets side anses for afsluttet. Likvidationen forventes endeligt gennemført medio februar 2015.

Endvidere er der taget tiltag til at gennemføre en likvidation af datterselskaberne Flightstreet II B.V. og Flightstreet Inv. B.V. samt til en fusion af datterselskaberne Essex Zippelhaus GmbH, Essex Altstadt GmbH og Essex Hamborg Altstadt ApS med sidstnævnte som fortsættende selskab.

Beretning

Forventninger til fremtiden

Som omtalt indledningsvist i afsnittet "Kreditoraftalen" forventes koncernens aktiviteter at blive afviklet i løbet af 2015. Der henvises til dette afsnit for nærmere omtale.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter	3	130.282	548.625	0	0
Driftsomkostninger		-22.129	-104.341	0	0
Personaleomkostninger	5	-17.664	-27.913	-2.271	0
Andre eksterne omkostninger		-25.787	-40.573	0	0
Driftsresultat før afskrivninger		64.702	375.798	-2.271	0
Afskrivninger	9	-14.277	-48.584	0	0
Driftsresultat		50.425	327.214	-2.271	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	4	-84.682	-137.213	0	0
Resultat før finansielle poster		-34.257	190.001	-2.271	0
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	-104.345	4.891
Finansielle indtægter	6	3.743	8.172	22.549	18.357
Finansielle omkostninger	7	-75.215	-187.020	-23.762	-15.285
Resultat før skat		-105.729	11.153	-107.829	7.963
Skat af årets resultat	8	-4.072	-2.573	-1.972	617
Årets resultat		-109.801	8.580	-109.801	8.580

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-109.801	8.580
		-109.801	8.580

Balance 30. september

Aktiver

Note	Koncern		Moderselskab		
	2014	2013	2014	2013	
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	
Grunde og bygninger	9	415.931	2.375.718	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	3.387	6.735	0	0
Vindmøller	9	78.895	91.890	0	0
Materielle anlægsaktiver		498.213	2.474.343	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	0	0
Deposita		0	339	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	339	0	0
Anlægsaktiver		498.213	2.474.682	0	0
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		5.560	11.502	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	0	36.479
Andre tilgodehavender		10.229	121.015	0	0
Selskabsskat		0	0	193	111
Periodeafgrænsningsposter		958	2.406	0	0
Tilgodehavender		16.747	134.923	193	36.590
Værdipapirer		1.000	1.500	0	0
Finansielle omsætningsaktiver		1.000	1.500	0	0
Likvide beholdninger		109.456	171.076	0	0
Omsætningsaktiver		127.203	307.499	193	36.590
Aktiver		625.416	2.782.181	193	36.590

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2014	2013	2014	2013
		TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Selskabskapital		5.000	5.000	5.000	5.000
Overført resultat		-1.495.857	-1.386.056	-1.495.857	-1.386.056
Egenkapital	11	-1.490.857	-1.381.056	-1.490.857	-1.381.056
Hensættelse til udskudt skat	12	1.415	0	0	0
Hensættelse til negative kapitalandele	10	0	0	891.953	1.296.863
Hensatte forpligtelser		1.415	0	891.953	1.296.863
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.557.183	0	0
Kreditinstitutter		0	1.191.192	0	78.286
Deposita og forudbetalt leje		11.940	53.277	0	0
Langfristede gældsforpligtelser		11.940	3.801.652	0	78.286
Gæld til realkreditinstitutter		1.201.275	0	0	0
Kreditinstitutter		867.392	233.272	82.661	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.204	9.028	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	511.303	16.434
Selskabsskat		0	0	4.517	25.537
Anden gæld		32.848	89.582	704	526
Periodeafgrænsningsposter		199	8	0	0
Dagsværdi af finansielle instrumenter		0	29.695	-88	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.102.918	361.585	599.097	42.497
Gældsforpligtelser		2.114.858	4.163.237	599.097	120.783
Passiver		625.416	2.782.181	193	36.590
Going concern	1				
Usikkerhed ved indregning og måling	2				
Kautions- og garantiforpligtelser	13				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14				
Eventualforpligtelser	15				
Segmentoplysninger	16				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	17				

Pengestrømsopgørelse

	Note	2013/14	2012/13
		TDKK	TDKK
Driftsresultat		64.702	375.798
Reguleringer	18	0	-192.766
Ændring i driftskapital	19	53.809	-101.584
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		118.511	81.448
Renteindbetalinger og lignende		3.743	8.172
Renteudbetalinger og lignende		-75.215	-187.020
Pengestrømme fra ordinær drift		47.039	-97.400
Betalt selskabsskat		-2.657	2.938
Skatteforpligtelser i frasolgte selskaber		0	-5.511
Pengestrømme fra driftsaktivitet		44.382	-99.973
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.808	-6.956
Salg af materielle anlægsaktiver		1.880.952	2.059.268
Ændring af finansielle anlægsaktiver, netto		339	-7
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		1.877.483	2.052.305
Nedbringelse af gæld til realkreditinstitutter, netto		-1.355.881	-1.395.746
Nedbringelse (optagelse) af gæld til kreditinstitutter		-557.072	-423.741
Nedbringelse af finansielle instrumenter		-29.695	-175.567
Ændring af deposita og forudbetalt leje		-41.337	-18.856
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.983.985	-2.013.910
Ændring i likvider		-62.120	-61.578
Likvider 1. oktober		172.576	234.154
Likvider 30. september		110.456	172.576
Likvider specificeres således:			
Værdipapirer		1.000	1.500
Likvide beholdninger		109.456	171.076
Likvider 30. september		110.456	172.576

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 koncernregnskabet for 2013/14 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern).

Der henvises til ledelsens beretning for nærmere omtale heraf.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af det meget begrænsede antal sammenlignelige transaktioner for den type ejendomme, som koncernen fortsat har i behold, er værdiansættelsen af koncernens ejendomme behæftet med usikkerhed. Som konsekvens heraf er værdiansættelsen af moderselskabets kapitalandele i dattervirksomheder ligeledes behæftet med usikkerhed.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er nedskrevet til nul, eftersom de tilknyttede virksomheder har negativ egenkapital. Der hersker usikkerhed om dividendens størrelse og dermed værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

3 Lejeindtægter og øvrige indtægter

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter	130.282	382.638	0	0
Gevinst ved salg af vindmøller	0	165.987	0	0
	130.282	548.625	0	0

4 Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og gæld samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme

	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	-41.452	-148.302	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	27	7.721	0	0
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-799.303	-172.410	0	0
Tilbageførte værdireguleringer ved salg af ejendomme	756.046	175.778	0	0
	-84.682	-137.213	0	0

5 Personaleomkostninger

	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Lønninger og gager	15.985	22.656	2.242	0
Pensioner	1.349	3.428	0	0
Andre omkostninger til social sikring og personaleomkostninger	330	1.829	29	0
	17.664	27.913	2.271	0

	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	22	48	3	0

	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Vederlag til direktion og bestyrelse	6.100	3.452	6.100	3.452

Medlemmerne af koncernens ledelse modtager hver især et samlet vederlag for ledelseserhvervet i hele koncernen. Henset til, at ledelsens opgaver hovedsageligt har omfattet en samlet afvikling af hele koncernen, er det ikke muligt at opdele ledelsens vederlag på de enkelte koncernselskaber. For moderselskabet er der derfor oplyst om ledelsens samlede vederlag for koncernen.

6 Finansielle indtægter

	Moderselskab	
	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK
I posten indgår koncernrenter med	19.426	18.357

7 Finansielle omkostninger

I posten indgår koncernrenter med	19.335	632
-----------------------------------	---------------	------------

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
8 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	529	1.534	0	768
Regulering af skat tidligere år	2.128	1.039	1.972	-1.385
Regulering af hensættelse til udskudt skat	1.415	0	0	0
	4.072	2.573	1.972	-617

9 Materielle anlægsaktiver

	Koncern		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Vindmøller
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. oktober 2013			
Årets tilgang	3.341.128	29.276	200.598
Årets afgang	3.111	697	0
	-2.677.492	-25.426	0
Kostpris 30. september 2014	666.747	4.547	200.598
Værdireguleringer 1. oktober 2013			
Årets værdireguleringer	-965.410	0	0
Tilbageførte værdireguleringer ved afgang	-41.452	0	0
	756.046	0	0
Værdireguleringer 30. september 2014	-250.816	0	0
Afskrivninger 1. oktober 2013			
Årets afskrivninger	0	22.541	108.708
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	1.282	12.995
	0	-22.663	0
Afskrivninger 30. september 2014	0	1.160	121.703
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014	415.931	3.387	78.895

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab
	TDKK
Kostpris 1. oktober 2013	125
Årets tilgang	3.123
Årets afgang	0
Kostpris 30. september 2014	3.248
Værdireguleringer 1. oktober 2013	
Årets resultatandele	-1.296.988
	-104.345
Værdireguleringer 30. september 2014	-1.401.333
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014 før overførsler	-1.398.085
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	506.132
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	891.953
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014	0

Noter til årsrapporten

10 Kapitalandele i dattervirksomheder (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs- kapital</u> TDKK	<u>Stemme og ejerandel</u>
Essex A/S	Aarhus	5.000	100%

Dattervirksomheder til ovennævnte omfatter følgende:

Essex Finans ApS	Aarhus	12.250	100%
Essex Sydcenteret Kolding ApS	Aarhus	125	100%
Essex GM A/S	Aarhus	500	100%
Essex RO's Torv ApS i likvidation	Aarhus	700	100%
Essex Windfarm III ApS	Aarhus	125	100%
Essex Hamborg Altstadt ApS	Aarhus	510	100%
Flightstreet Investments B.V.	Holland	45	94%
Essex GmbH	Tyskland	TEUR 28	100%
I/S Vindmøller II	Aarhus	-	70%
Essex Hochstift GmbH i likvidation	Tyskland	TEUR 25	100%

11 Egenkapital

Moderselskab

	<u>Selskabs- kapital</u> TDKK	<u>Overført resultat</u> TDKK	<u>I alt</u> TDKK
Egenkapital 1. oktober 2013	5.000	-1.386.056	-1.381.056
Årets resultat	0	-109.801	-109.801
Egenkapital 30. september 2014	5.000	-1.495.857	-1.490.857

Koncern

	<u>Selskabs- kapital</u> TDKK	<u>Overført resultat</u> TDKK	<u>I alt</u> TDKK
Egenkapital 1. oktober 2013	5.000	-1.386.056	-1.381.056
Årets resultat	0	-109.801	-109.801
Egenkapital 30. september 2014	5.000	-1.495.857	-1.490.857

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

12 Hensættelse til udskudt skat

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2014</u> TDKK	<u>2013</u> TDKK	<u>2014</u> TDKK	<u>2013</u> TDKK
Udskudt skat 1. oktober 2013	0	0	0	33.389
Regulering af udskudt skat primo	0	0	0	-33.389
Årets hensættelse	1.415	0	0	0
Udskudt skat 30. september 2014	1.415	0	0	0

Noter til årsrapporten

13 Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernselskaber. Eftersom koncernen er under afvikling, er kautiønerne principielt blevet aktueliseret. Der er i moderselskabets regnskab hensat hertil i form af hensættelserne til negative kapitalandele.

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.

14 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.

15 Eventualforpligtelser

Moderselskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld vedrørende indkomstårene 2013 og 2014.

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.

Noter til årsrapporten

16 Segmentoplysninger	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Fordelingen på geografiske segmenter:				
Danmark				
Lejeindtægter og øvrige indtægter	109.320	366.898	0	0
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	7.363	-88.354	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	27	7.721	0	0
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-617.111	-122.931	0	0
Tilbageførte værdireguleringer ved salg af ejendomme	577.177	175.778	0	0
	-32.544	-27.786	0	0
Danmark i alt	76.776	339.112	0	0
Udland				
Lejeindtægter og øvrige indtægter	20.962	181.727	0	0
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	-48.815	-59.948	0	0
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	0	0	0
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-182.192	-49.479	0	0
Tilbageførte værdireguleringer ved salg af ejendomme	178.869	0	0	0
	-52.138	-109.427	0	0
Udland i alt	-31.176	72.300	0	0
17 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Honorar til PricewaterhouseCoopers:				
Lovpligtig revision af årsregnskabet	625	857	0	0
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	34	67	0	0
Skatterådgivning	444	1.377	0	0
Andre ydelser	457	2.067	0	0
	1.560	4.368	0	0

Noter til pengestrømsopgørelse

	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK
18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Tab / (avance) ved salg af andre anlægsaktiver	0	-166.460
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	-26.306
	0	-192.766
19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	118.176	-91.664
Ændring i kortfristede gældsforpligtelser	-64.367	-9.920
	53.809	-101.584

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, 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.

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 udignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Regnskabspraksis

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.

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.

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 "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Resultat 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, 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 handlinger 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 investeringsejendommenes 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	2-10 år

Afskrivning påbegyndes, når aktiverne tages i brug.

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

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 afdekning.

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 eksklusive 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.