

---

# ***Essex Waterfront Stuhrs Brygge ApS***

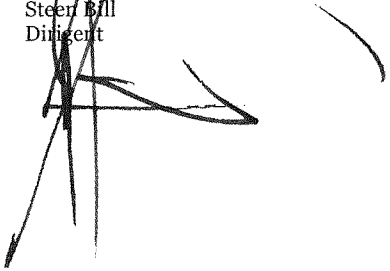
## **Årsrapport for 2011/12**

---

CVR-nr. 27 04 33 05

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

Steen Bill  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Essex Waterfront Stuhrs Brygge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2011/12.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den *27.02.2013*

**Direktion**

  
Poul Steffensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Essex Waterfront Stuhrs Brygge ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Waterfront Stuhrs Brygge ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at koncernen ikke har haft den fornødne likviditet til at indfri sine forpligtelser i takt med disses forfald. Den 3. marts 2010 indgik koncernen derfor en 3-årig aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer koncernens likviditet. Koncernens væsentligste kreditorer har tiltrådt en forlængelse af denne aftale frem til 3. marts 2015, således at årsrapporten kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Der henvises til årsrapportens note 1 samt ledelsens beretning for nærmere omtale af selskabets og koncernens finansielle situation.

Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at der, som følge af uroen på de finansielle markeder og den heraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen, hersker væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af koncernens ejendomme og dermed også om værdiansættelsen af moderselskabets kapitalandele i dattervirksomheder samt tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Der henvises til årsrapportens note 2 samt ledelsens beretning for nærmere omtale af usikkerhed om indregning og måling.

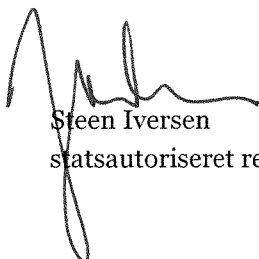
## Udtalelse om ledelsesberetningen

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


Aarhus, den 27/2 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Steen Iversen  
statsautoriseret revisor



Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Essex Waterfront Stuhrs Brygge ApS  
Skovvejen 11  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27 04 33 05  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Poul Steffensen

### Revision

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

### Koncernregnskab

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

## Beretning

Årsrapporten for Essex Waterfront Stuhrs Brygge ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Hovedaktivitet

Selskabet har i lighed med tidligere år udlejet ejendomme.

### Udvikling i året

Regnskabsårets resultat er tilfredsstillende.

I sidste halvdel af regnskabsåret 2008/09 blev Essex Invest Holding ApS koncernen konfronteret med likviditetsproblemer, som ikke kunne afhjælpes ved ejendomssalg eller yderligere låneoptagelse, og som derfor umuliggjorde aftalemæssig opfyldelse af dens forpligtelser. Derfor måtte koncernen ultimo regnskabsåret 2008/09 meddele de danske långivere, at den ikke ville være i stand til at honorere de ydelser, der forfaldt pr. 30. september 2009.

Den 3. marts 2010 indgik Essex Invest Holding ApS koncernen en 3-årig aftale mellem koncernens finansielle kreditorer, som sammen med løbende aftaler om problemløsning, balancereduktion og konsolidering skaber det nødvendige grundlag for koncernens arbejde og fortsatte drift. Koncernens væsentligste kreditorer har i 2012 tiltrådt en forlængelse af denne aftale frem til 3. marts 2015.

Aftalen har muliggjort, at regnskabet for 2011/12 kan aflægges med fortsat drift for øje (going concern).

### Strategi og målsætninger

#### Målsætninger og forventninger for det kommende år

Som led i indgåelsen af ovennævnte kreditoraftale er der udarbejdet en forretningsplan for hele Essex Invest Holding ApS koncernen. Forretningsplanen omfatter planer til gennemførelse i kreditoraftalens løbetid.

Et element i denne forretningsplan består i en reduktion af koncernens balance. Som konsekvens heraf vil mulighederne for afhændelse af nogle af koncernens ejendomme, enten ved direkte salg eller ved salg af datterselskaber, løbende bliver undersøgt.

Et andet element i forretningsplanen består i en værdiskabende vedligeholdelsesplan samt en øget fokusering på nedbringelse af ejendommenes tomgang, hvilket isoleret set vil medføre et forbedret resultat.

Selskabets omkostningsniveau har i regnskabsåret været højere end normalt og forventes også at være det i de kommende år på grund af omfattende rådgivning og administration af den indgåede kreditoraftale.

## Beretning

Omkostningerne hertil fordeles forholdsmæssigt imellem koncernens selskaber.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af selskabets ejendomme er foretaget ud fra ledelsens vurdering af markedsvilkårene. Markedsvilkårene for ejendomme er gennem de seneste år ændret betragteligt som følge af manglende omsætning og store udfordringer med at skaffe finansiering og/eller refinansiering.

Den manglende likviditet i ejendomsmarkedet betyder, at der kun i meget begrænset omfang har kunnet findes sammenlignelige frivillige transaktioner i markedet.

Værdiansættelsen er således behæftet med usikkerhed.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2011/12 TDKK	2010/11 TDKK
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>7.055</b>	<b>9.158</b>
Driftsomkostninger		-1.223	-1.664
Andre eksterne omkostninger		-1.868	-2.079
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>3.964</b>	<b>5.415</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettoforteneste ved salg af ejendomme	3	12.147	649
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>16.111</b>	<b>6.064</b>
Finansielle indtægter	4	3.300	5.432
Finansielle omkostninger		-3.873	-6.363
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.538</b>	<b>5.133</b>
Skat af årets resultat	5	-3.885	-1.284
<b>Årets resultat</b>		<b>11.653</b>	<b>3.849</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		11.653	3.849
		<b>11.653</b>	<b>3.849</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2012 TDKK	2011 TDKK
Grunde og bygninger		0	146.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>146.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>146.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		85.700	82.903
Andre tilgodehavender		18	111
Periodeafgrænsningsposter		0	183
<b>Tilgodehavender</b>		<b>85.718</b>	<b>83.197</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.422</b>	<b>253</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>92.140</b>	<b>83.450</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.140</b>	<b>229.450</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2012 TDKK	2011 TDKK
Selskabskapital		125	125
Overført resultat		63.390	51.737
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>63.515</b>	<b>51.862</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	0	13.842
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>13.842</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	158.752
Deposita og forudbetalt leje		0	3.040
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>161.792</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	56
Selskabsskat		18.753	1.529
Anden gæld		9.872	238
Periodeafgrænsningsposter		0	131
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>28.625</b>	<b>1.954</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.625</b>	<b>163.746</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.140</b>	<b>229.450</b>
Den finansielle situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Forfaldsopdeling af gæld	9		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

# Noter til årsrapporten

## 1 Den finansielle situation

Som følge af likviditetsmangel har Essex Invest Holding koncernen indgået en finansieringsaftale med koncernens danske, finansielle kreditorer. Aftalen løber frem til 3. marts 2015.

Det er ledelsens vurdering, at der hermed er opnået sikkerhed for selskabets fortsatte drift.

Der henvises til ledelsens beretning for nærmere omtale af ovenstående.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

På grund af uroen på de finansielle markeder og den heraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

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

	2011/12 TDKK	2010/11 TDKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme</b>		
Tilbageførte værdireguleringer ved salg af investeringsejendomme	-15.881	-36
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	1.465	685
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	26.563	0
	<b>12.147</b>	<b>649</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.299	5.431
Andre finansielle indtægter	1	1
	<b>3.300</b>	<b>5.432</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	17.628	1.027
Årets udskudte skat	-13.743	257
	<u>3.885</u>	<u>1.284</u>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger TDKK
Kostpris 1. oktober	130.119
Tilgang i årets løb	93
Afgang i årets løb	-130.212
Kostpris 30. september	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. oktober	15.881
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	-15.881
Værdireguleringer 30. september	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u><b>0</b></u>

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. oktober	125	51.737	51.862
Årets resultat	0	11.653	11.653
<b>Egenkapital 30. september</b>	<u><b>125</b></u>	<u><b>63.390</b></u>	<u><b>63.515</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> TDKK	<u>2011</u> TDKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	13.842	13.585
Årets regulering	-13.742	257
Regulering vedr. tidligere år	-100	0
	<u>0</u>	<u>13.842</u>

Hensættelse til udskudt skat og udskudt skatteaktiv måles i årsrapporten til værdier, som dels forudsætter, at selskabet også i de kommende år indgår i sambeskatning for Essex Invest Holding ApS koncernen, og dels forudsætter, at selskabet i skattemæssig henseende anses for næringsdrivende inden for handel med fast ejendom.

Såfremt den ene eller begge af disse forudsætninger ikke opfyldes, kan dette påvirke værdien af den indregnede hensættelse til udskudt skat eller det udskudte skatteaktiv væsentligt.

## 9 Forfaldsopdeling af gæld

Essex Invest Holding ApS koncernen indgik i 2010 en finansieringsaftale med koncernens finansielle kreditorer.

Et af elementerne i aftalen er, at der kun afdrages på lån, såfremt der er likviditet hertil.

Baseret på budgetterne for det kommende regnskabsår forventes der ikke at ske afdrag inden for 1 år, og hele gælden til kredit- og realkreditinstitutter klassificeres derfor som langfristet gæld.

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

# Noter til årsrapporten

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaber.

## 11 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

#### Bestemmende indflydelse

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

Hovedanpartshaver, 100 %

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Waterfront Stuhls Brygge ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2011/12 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## 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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter m.v.

## Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om frivillig international sambeskatning af moderselskabet Essex Invest Holding ApS koncernens danske og udenlandske selskaber. Datterselskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet, og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Moderselskabet Essex Invest Holding ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i danske dattervirksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Som følge af størrelsen af koncernens samlede renteomkostninger er selskabet omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning. Effekten af en eventuel rentefradragsbegrænsning indregnes først i det efterfølgende regnskabsår, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort og størrelsen af rentefradragsbegrænsningen derfor er kendt.

Idet rentefradragsbegrænsningen, i henhold til skattelovgivningen, skal overføres til fremførelse i administrationsselskabet, kompenserer administrationsselskabet datterselskaberne for effekten heraf via skattefrie tilskud. Med henvisning til det retvisende billede indtægtsføres sådanne tilskud under regnskabsposten "Skat af årets resultat", således at der opnås symmetri i den regnskabsmæssige behandling af skatteomkostningerne og de modsvarende skattefrie tilskud.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Koncernens investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv. en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen).

Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik m.v.), beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet m.v.

Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte og indirekte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommene er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af opførelse af ejendomme indregnes over opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi 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 skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Efter sambeskatningsreglerne overtager Essex Invest Holding ApS som administrationsselskab hæftelsen for datterselskabernes selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med datterselskabernes betaling af sambeskatningsbidrag.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets skatter under forudsætning af fuld skatterefusion fra/til administrationsselskabet. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

## Finansielle gældsforpligtelser

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