

---

# *Essex Invest A/S*

## Årsrapport for 2012/13

---

CVR-nr. 19 06 42 47

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/2 2014

Jacob Møller  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Koncernoversigt 5

Hoved- og nøgletal 6

Beretning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 13

Balance 30. september 14

Noter til årsrapporten 16

Regnskabspraksis 23

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Essex Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. januar 2014

## Direktion

Poul Steffensen

## Bestyrelse

Søren Møller Nielsen

Torben Schøn

Steen Winther-Petersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Essex Invest A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 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.

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 selskabets 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.

## 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 28. januar 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

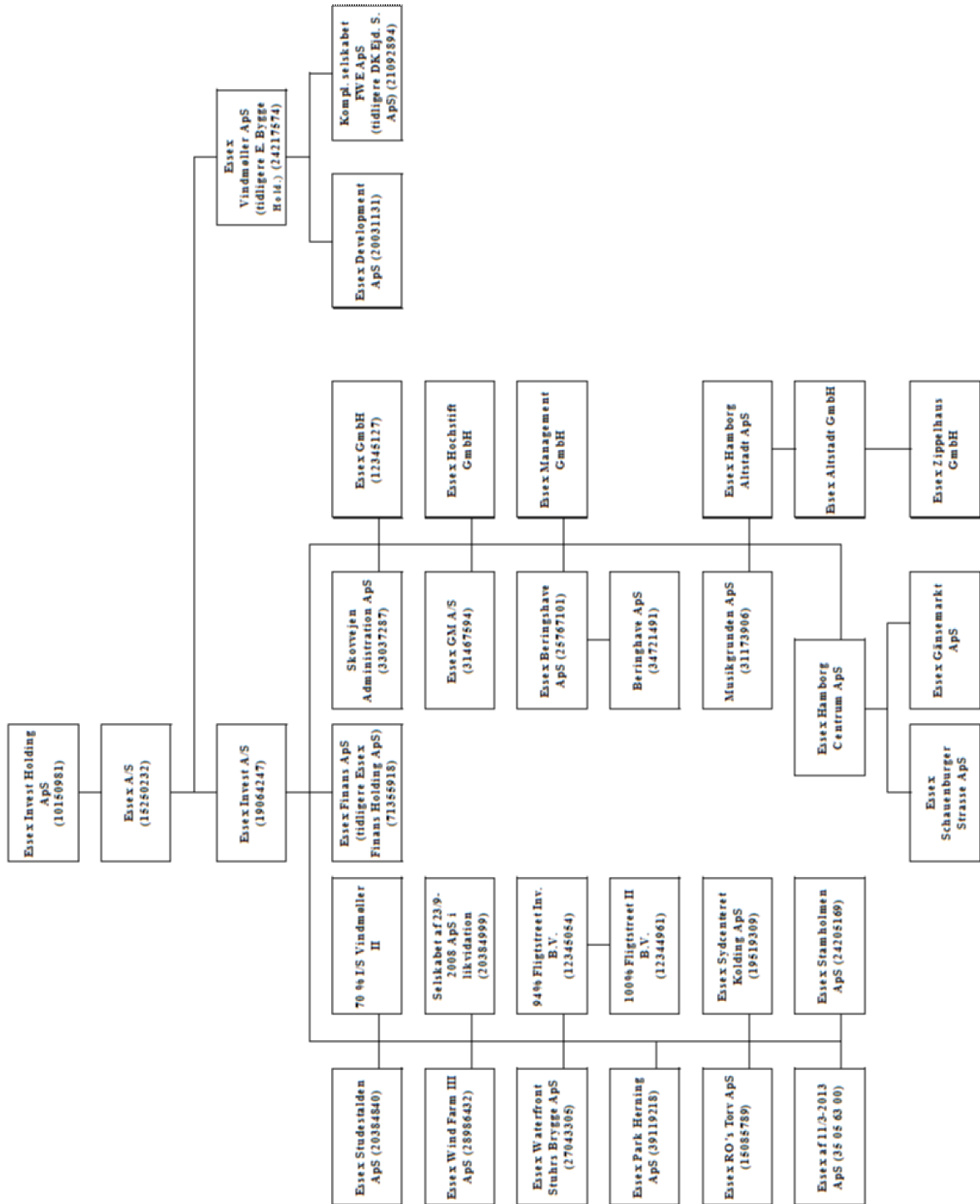
Steen Iversen  
statsautoriseret revisor

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Essex Invest A/S Skovvejen 11 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 19 06 42 47 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Søren Møller Nielsen Torben Schön Steen Winther-Petersen
<b>Direktion</b>	Poul Steffensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Essex Invest Holding ApS, Aarhus.

# Koncernoversigt



## Hoved- og nøgletal

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

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Resultat før finansielle poster	-55.643	-194.513	150.210	-490.112	-720.526
Resultat af finansielle poster	-197.387	-125.824	-209.579	-731.680	-829.668
Årets resultat	-194.234	-373.906	-37.208	-1.027.588	-1.270.306
<b>Balance</b>					
Balancesum	2.650.755	3.396.600	5.780.742	6.286.408	6.758.603
Egenkapital	-1.703.448	-1.509.214	-1.135.308	-1.098.100	-70.512
Antal medarbejdere	0	0	2	70	73
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	-64,3%	-44,4%	-19,6%	-17,5%	-1,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

## Beretning

Årsrapporten for Essex Invest A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Hovedaktivitet

Selskabets formål omfatter handel og udlejning af egne ejendomme.

Selskabet indgår i Essex Invest Holding koncernen, og strukturen heri fremgår af koncerndiagrammet på side 5.

Desuden er selskabet moderselskab for underkoncernen (herefter benævnt "koncernen") bestående af Essex Invest A/S og dets datterselskaber.

### Kreditoraftalen

Kreditoraftalen, 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 kreditoraftale 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 et tab på DKK 253,0 mio. før skat og et tab på DKK 194,2 mio. efter skat. Egenkapitalen er herefter negativ med DKK 1.703 mio. Koncernen har i regnskabsåret afhændet ejendomme til bogførte værdier for DKK 1.362 mio.

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

### Værdiansættelse af ejendomme

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

## Beretning

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 anskaffelsessummen 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.

### Likviditet

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

### 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 enkeltlejemål, 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

## Beretning

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 ejendommenes 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.

I forbindelse med indgåelse af kreditaftalen i marts måned 2010 med koncernens långivere, blev der opstillet en række krav til forbedringer i udlejningsomfanget og omkostningsstyringen. Efterfølgende er udlejningsbestrebelseerne intensiveret og antal tomme kvadratmeter nedbragt.

Administrationsomkostningerne blev som følge af yderligere administrative byrder til forvaltning af kreditaftalen 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 kreditaftalens 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 mangelfulde indsigelser 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.

# Beretning

## 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 uforceret.

## 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

# Beretning

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.

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 salgshandlinger for ejendomme og vindmøller, som er bogført til DKK 256,0 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.

## **Beretning**

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	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>59.653</b>	<b>181.635</b>
Driftsomkostninger		-15.420	-47.347
Andre eksterne omkostninger		-11.663	-40.391
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>32.570</b>	<b>93.897</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	3	-88.206	-288.166
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-55.636</b>	<b>-194.269</b>
Personaleomkostninger	4	-7	-244
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-55.643</b>	<b>-194.513</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	5	-89.715	76.629
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		0	-330
Finansielle indtægter	6	27.618	30.250
Finansielle omkostninger	7	-135.290	-232.373
<b>Resultat før skat</b>		<b>-253.030</b>	<b>-320.337</b>
Skat af årets resultat	8	58.796	-53.569
<b>Årets resultat</b>		<b>-194.234</b>	<b>-373.906</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-194.234	-373.906
		<b>-194.234</b>	<b>-373.906</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2013 TDKK	2012 TDKK
Grunde og bygninger		524.092	1.225.285
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	9	<b>524.092</b>	<b>1.225.285</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	735.082	699.109
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>735.082</b>	<b>699.109</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.259.174</b>	<b>1.924.394</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.136	1.118
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.033.383	1.202.945
Andre tilgodehavender		113.486	3.460
Udskudt skatteaktiv	12	0	38.997
Selskabsskat		155.218	73.332
Periodeafgrænsningsposter		33	1.902
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.310.256</b>	<b>1.321.754</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.500</b>	<b>11.329</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>79.825</b>	<b>139.123</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.391.581</b>	<b>1.472.206</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.650.755</b>	<b>3.396.600</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2013 TDKK	2012 TDKK
Selskabskapital		500	3.611
Overført resultat		-1.703.948	-1.512.825
<b>Egenkapital</b>	11	<b>-1.703.448</b>	<b>-1.509.214</b>
Hensættelse til udskudt skat	12	63.338	0
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		570.475	726.943
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>633.813</b>	<b>726.943</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.005.241	1.600.491
Kreditinstitutter		245.875	291.925
Deposita og forudbetalt leje		11.285	23.475
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.262.401</b>	<b>1.915.891</b>
Kreditinstitutter		185.902	201.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.667	8.731
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.198.699	1.871.979
Anden gæld		71.721	54.412
Periodeafgrænsningsposter		0	126.058
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.457.989</b>	<b>2.262.980</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.720.390</b>	<b>4.178.871</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.650.755</b>	<b>3.396.600</b>
Den finansielle situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Langfristede gældsforpligtelser	13		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	15		
Nærtstående parter og ejerforhold	16		

# 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 selskabet fortsætter driften frem til 30. september 2014.

## 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 selskabets kapitalandele i dattervirksomheder.

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til nominal værdi. Som følge af koncernens finansielle situation, hvor koncernens egenkapital er negativ, samt det forhold, at der i koncernen eksisterer krydsbanter og -kautationer, hersker der imidlertid usikkerhed om værdiansættelsen af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## 3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme

	2012/13 TDKK	2011/12 TDKK
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	-61.020	0
Tilbageførte værdireguleringer ved salg af investeringsejendomme	247.983	121.496
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	5.058	171
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-280.227	-409.833
	<b>-88.206</b>	<b>-288.166</b>

## Noter til årsrapporten

	2012/13	2011/12
	TDKK	TDKK
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	229
Pensioner	0	5
Andre omkostninger til social sikring	0	9
Andre personaleomkostninger	7	1
	<u>7</u>	<u>244</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Resultatandele i dattervirksomheder	-68.434	61.752
Tab/gevinst ved salg af kapitalandele	-21.281	14.877
	<u>-89.715</u>	<u>76.629</u>
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	22.228	26.393
Andre finansielle indtægter	5.390	3.857
	<u>27.618</u>	<u>30.250</u>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	69.745	63.769
Andre finansielle omkostninger	65.545	168.604
	<u>135.290</u>	<u>232.373</u>
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-40.829	-23.888
Årets udskudte skat	-17.967	77.457
	<u>-58.796</u>	<u>53.569</u>

# Noter til årsrapporten

## 9 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	TDKK
Kostpris 1. oktober	1.731.962
Tilgang i årets løb	1.003
Afgang i årets løb	-889.159
Kostpris 30. september	<u>843.806</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-506.677
Årets værdireguleringer	-61.020
Årets tilbageførsler af værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>247.983</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>-319.714</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>524.092</u></b>

## 10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2013	2012
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. oktober	551.949	638.616
Tilgang i årets løb	302.535	284.339
Afgang i årets løb	-41.660	-371.006
Kostpris 30. september	<u>812.824</u>	<u>551.949</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-579.783	-983.702
Årets afgang	0	342.167
Årets resultat	<u>-68.434</u>	<u>61.752</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>-648.217</u>	<u>-579.783</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>570.475</u>	<u>726.943</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>735.082</u></b>	<b><u>699.109</u></b>

## Noter til årsrapporten

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Essex Finans ApS	Aarhus	12.250.000	100%
Essex Studestalden ApS	Aarhus	125.000	100%
Essex Waterfront Stuhrs Brygge ApS	Aarhus	125.000	100%
Essex Windfarm III ApS	Aarhus	125.000	100%
Essex Beringshave ApS	Aarhus	500.000	100%
Flightstreet Investments B.V.	Holland	EUR 45.378	94%
Essex GmbH	Tyskland	EUR 27.500	100%
I/S Vindmøller II	Aarhus	-	70%
Essex Sydcenteret Kolding ApS	Aarhus	125.000	100%
Essex Stamholmen ApS	Aarhus	500.000	100%
Essex Park Herning ApS	Aarhus	300.000	100%
Essex GM A/S	Aarhus	500.000	100%
Essex Management GmbH	Tyskland	EUR 25.000	100%
Essex Hochstift GmbH	Tyskland	EUR 25.000	100%
Essex Hamborg Centrum ApS	Aarhus	620.000	100%
Essex Hamborg Altstadt ApS	Aarhus	510.000	100%
Selskabet af 23.09.2008 ApS	Aarhus	125.000	100%
Skovvejen Administration ApS	Aarhus	80.000	100%
Essex RO's Torv ApS	Aarhus	700.000	100%
Essex af 19/3-2013 ApS	Aarhus	100.000	100%
Musikgrunden ApS	Aarhus	125.000	100%

# Noter til årsrapporten

## 11 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. oktober	500	-1.509.714	-1.509.214
Årets resultat	0	-194.234	-194.234
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500</b>	<b>-1.703.948</b>	<b>-1.703.448</b>

## 12 Hensættelse til udskudt skat

	2013 TDKK	2012 TDKK
Udskudt skat primo	-38.997	-169.746
Regulering vedrørende tidligere år	102.335	53.292
Årets udskudte skat	0	77.457
Overført til udskudt skatteaktiv	0	38.997
<b>Udskudt skatteaktiv</b>	<b>63.338</b>	<b>0</b>
Opgjort skatteaktiv	0	38.997
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>38.997</b>

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.

# Noter til årsrapporten

## 13 Langfristede gældsforpligtelser

Essex Invest Holding ApS koncernen indgik i 2010 en 3-årig finansieringsaftale med koncernens finansielle kreditorer, der i 2012 er forlænget til marts 2015.

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.

## 14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret værdipapirer, kapitalandele i dattervirksomheder samt ejerpantebreve med sikkerhed i andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Til sikkerhed for prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter er tinglyst pante- og skadesløsbreve i selskabets ejendomme. Der er endvidere givet transport i lejeindtægter.

### Eventualforpligtelser

Fle af selskabets kreditinstitutter har valgt ikke at tilskrive renter løbende, idet de pågældende kreditinstitutter ikke forventer, at selskabet bliver i stand til at betale renterne. Såfremt der bliver dækning til ikke tilskrevne renter, er selskabet forpligtet til at betale disse. Selskabets ledelse er enig i kreditinstitutternes vurdering, og eftersom en eventuel renteforpligtelse ikke kan opgøres pålideligt, er renterne ikke indregnet i årsrapporten.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld for indkomståret 2013.

Selskabet er momsæssigt fællesregistreret med moderselskabet Skovvejen Administration ApS og hæfter som følge heraf for dette selskabs momsgæld.

### Kautions- og garantiforpligtelse

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernselskaber.

## Noter til årsrapporten

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	TDKK	TDKK
<b>15 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>		
Revisionshonorar til PricewaterhouseCoopers	575	523
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	45	56
Skatterådgivning	922	783
Andre ydelser	1.385	768
	<u>2.927</u>	<u>2.130</u>

### 16 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Grundlag

##### Bestemmende indflydelse

Essex A/S, Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

Hovedaktionær, 100 %

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Invest A/S for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 valgt ikke at udarbejde pengestrømsopgørelse, da en sådan udarbejdes for koncernen.

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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# **Regnskabspraksis**

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter og øvrige indtægter**

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

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af lejerabatter mv.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger, salgsomkostninger samt andre omkostninger til administration mv.

En stor andel af Essex Invest Holding ApS koncernens samlede administrationsomkostninger afholdes i første omgang af Skovvejen Administration A/S. Efterfølgende fordeles administrationsomkostningerne månedsvist mellem koncernens selskaber ud fra en fastlagt fordelingsnøgle baseret på bl.a. antal lejemål, areal samt lejeindtægter.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede 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 indtægter og omkostninger omfatter renter, valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer og finansielle instrumenter, m.v.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

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

Moderselskabet Essex Invest Holding ApS er administrationselskab 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.

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

Idet rentefradragsbegrænsningen, i henhold til skattelovgivningen, skal overføres til fremførel i administrationselskabet, kompenserer administrationselskabet 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.

# Regnskabspraksis

## Kapitalandele i dattervirksomhederne og de 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 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 dens 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 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 det kommende regnskabsår.

## Udskudte skatteaktiver- og forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

## Regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet indenfor 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.

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.

### 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 henholdsvis "Andre tilgodehavender" og "Anden gæld".

Ændring i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

# Regnskabspraksis

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$