

---

# ***Essex Invest A/S***

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2014/15** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 19 06 42 47

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/2 2016

Ida Hother Jensen  
Dirigent



**pwc**

# 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 10

Balance 30. september 11

Noter til årsrapporten 13

Regnskabspraksis 18

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 4. februar 2016

## Direktion

Poul Steffensen

## Bestyrelse

Søren Møller Nielsen

Torben Schön

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 2014 - 30. september 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til årsrapportens note 1 samt afsnittet "Udvikling i året" 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 2016, og årsrapporten for 2014/15 aflægges derfor ikke under forudsætning om fortsat drift.

## 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 4. februar 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

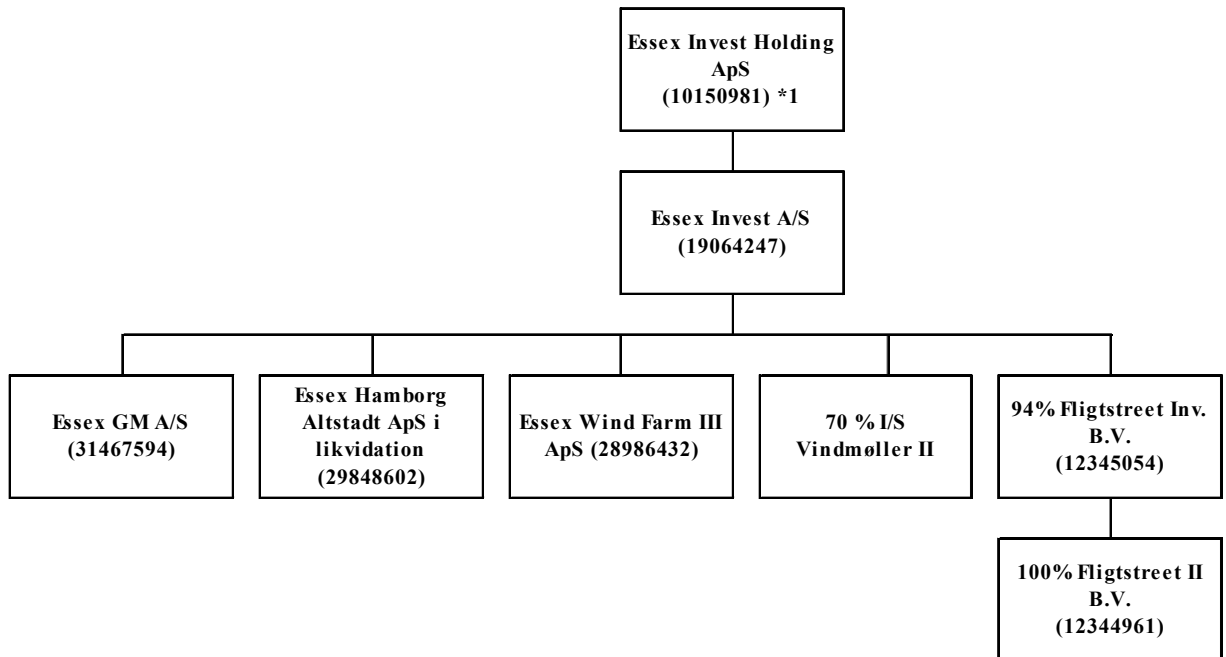
Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen  
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 Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Essex Invest Holding ApS, Aarhus.

# Koncernoversigt



\*1) Fusion pr. 1/10 2014 med følgende 3 ophørte selskaber:

Essex A/S, CVR nr. 15 25 02 32

Essex Finans ApS, CVR nr. 71 35 59 18

Essex Sydcenteret Kolding ApS, CVR nr. 19 51 93 09

## Hoved- og nøgletal

	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	9.679	26.488	59.653	181.635	265.560
Resultat før finansielle poster	22.929	-39.592	-55.643	-194.513	150.210
Resultat af finansielle poster	-339.558	-666.957	-197.387	-125.824	-209.579
Årets resultat	-302.041	-672.007	-194.234	-373.906	-37.208
<b>Balance</b>					
Balancesum	142.377	1.706.076	2.650.755	3.396.600	5.780.742
Egenkapital	-2.212.062	-1.910.021	-1.703.448	-1.509.214	-1.135.308
Investering i materielle anlægsaktiver	245	1.643	1.003	1.889	3.796
Antal medarbejdere	0	1	0	0	2
<b>Nøgletal i %</b>					
Aktiver i % af gæld	24,2%	55,3%	71,2%	81,3%	94,0%

## Beretning

Årsrapporten for Essex Invest A/S for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse oplysningsbestemmelser fra regnskabsklasse C.

Tidligere aflagde selskabet årsrapport i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C. Ændringen har ikke påvirket indregning, måling og klassifikation men alene omfanget af noteoplysninger. Resultatet og egenkapitalen er således upåvirket af ændringen.

### 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

I marts 2010 blev der med koncernens danske finansielle kreditorer etableret en 3-årig kreditoraftale, som efterfølgende blev forlænget med to år. Kreditoraftalen udløb således i marts 2015.

Kreditoraftalen har gjort det muligt at foretage den kontrollerede afvikling af koncernens ejendomme og vindmøller. Pr. 30. september 2015 besidder koncernen alene 8 ejendomme og 2 vindmølleparker. Disse forventes solgt i første halvdel af 2016.

På baggrund af ovenstående er der 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.

Leverandører af varer og tjenesteydelser inddækkes fuldt ud. Koncernen har ingenvæsentlige medarbejderforpligtelser, idet administrationen varetages eksternt.

Eftersom koncernens aktiviteter forventes afviklet i løbet af første halvår af 2016, aflægges årsrapporten for 2014/15 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

Såfremt de omfattede kreditorer imod forventning ikke medvirker til at gennemføre de indgåede aftaler, således at koncernen kan afvikles som en solvent likvidation som forudsat i kreditoraftalen, kan ledelsen se sig nødsaget til at indgive konkursbegæring.

# Beretning

## Udvikling i året

Koncernens resultat udgør et underskud efter skat på DKK 302 mio.

Egenkapitalen er negativ med DKK 2.212 mio.

Som led i en forenkling af koncernens struktur er der tidligere gennemført en fusion af en række tomme selskaber i koncernen. Efter regnskabsårets udløb, men med regnskabsmæssig virkning pr. 1. oktober 2014, er der gennemført en ny fusion af yderligere 3 tomme selskaber med moderselskabet Essex Invest Holding ApS som det fortsættende selskab.

Som forberedelse til fusionen blev to af selskabets datterselskaber, Essex Finans ApS og Essex Sydcenteret Kolding ApS, solgt til moderselskabet, Essex Invest Holding ApS, hvorefter disse selskaber og Essex ApS er fusioneret. Salgene og fusionen har samlet set medført, at Essex Invest A/S i regnskabsåret har realiseret et regnskabsmæssigt tab ved salg af datterselskaberne på DKK 833 mio. men også har indtægtsført tidligere års hensættelser til tab på tilgodehavender hos de nu fusionerede selskaber på DKK 553 mio. Netto har transaktionerne således påvirket årets resultat negativt med DKK 280 mio. For Essex Invest Holding ApS koncernen som helhed har transaktionerne ikke påvirket årets resultat eller egenkapitalen.

Der henvises i øvrigt til koncernoversigten på side 5.

Datterselskabet Essex Hamborg Altstadt ApS er trådt i likvidation i regnskabsåret. Endvidere er der taget tiltag til at gennemføre et salg af datterselskaberne Flightstreet II B.V. og Flightstreet Inv. B.V.

## Værdiansættelse af ejendomme

Ejendomme er værdiansat i forhold til salgsaftaler indgået efter 30. september 2015 eller for ejendomme, der fortsat er i behold på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten ud fra salgshandlinger eller et subjektivt skøn baseret på ejendommens faktuelle stand og udlejningsforhold.

Om end der pågår konkrete salgshandlinger om størstedelen af de ejendomme, som koncernen fortsat har i behold, er værdiansættelsen af koncernens ejendomme behæftet med en vis usikkerhed. Som konsekvens heraf er værdiansættelsen af selskabets kapitalandele i dattervirksomheder ligeledes behæftet med usikkerhed.

## Likviditet

Med baggrund i en forudsætning om drift af koncernen i henhold til principperne i den nu udløbne aftale med de finansielle kreditorer, har koncernen den fornødne likviditet til finansiering af den daglige drift.

# Beretning

## Redegørelse for samfundsansvar

Koncernen har ikke særlige politikker for samfundsansvar, menneskerettigheder eller for at reducere klimapåvirkningen.

## Redegørelse for måltal og politikker for andelen af det underrepræsenterede køn

Henset til, at koncernen forventes afviklet i 2016, 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 45 mio.

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

## Forventninger til fremtiden

Som omtalt indledningsvist i afsnittet "Kreditoraftalen" forventes koncernens aktiviteter at blive afviklet i løbet af første halvår af 2016. Der henvises til dette afsnit for nærmere omtale.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2014/15 TDKK	2013/14 TDKK
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>9.679</b>	<b>26.488</b>
Driftsomkostninger		-1.997	-4.111
Andre eksterne omkostninger		-5.887	-7.446
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.795</b>	<b>14.931</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	3	21.372	-52.180
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>23.167</b>	<b>-37.249</b>
Personaleomkostninger	4	-34	-2.256
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-174	-87
Andre driftsomkostninger		-30	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>22.929</b>	<b>-39.592</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	5	-869.851	-37.697
Finansielle indtægter	6	582.017	26.787
Finansielle omkostninger	7	-51.724	-656.047
<b>Resultat før skat</b>		<b>-316.629</b>	<b>-706.549</b>
Skat af årets resultat	8	14.588	34.542
<b>Årets resultat</b>		<b>-302.041</b>	<b>-672.007</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-302.041	-672.007
		<b>-302.041</b>	<b>-672.007</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Grunde og bygninger		122.800	114.231
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		266	610
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	9	<b>123.066</b>	<b>114.841</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder		0	1.499.482
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.499.482</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>123.066</b>	<b>1.614.323</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.040	1.374
Andre tilgodehavender		5.124	2.324
Selskabsskat		6.543	20.097
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.707</b>	<b>23.795</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>0</b>	<b>1.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.604</b>	<b>66.958</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.311</b>	<b>91.753</b>
<b>Aktiver</b>		<b>142.377</b>	<b>1.706.076</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2015 TDKK	2014 TDKK
Selskabskapital		500	500
Overført resultat		-2.212.562	-1.910.521
<b>Egenkapital</b>	10	<b>-2.212.062</b>	<b>-1.910.021</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	4.637
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		146.123	517.906
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>146.123</b>	<b>522.543</b>
Deposita og forudbetalt leje		3.008	3.284
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.008</b>	<b>3.284</b>
Gæld til realkreditinstitutter		829.809	887.409
Kreditinstitutter		385.802	314.828
Leverandører af varer og tjenesteydelser		906	751
Gæld til tilknyttede virksomheder		958.300	1.868.767
Anden gæld		30.161	18.321
Periodeafgrænsningsposter		330	194
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.205.308</b>	<b>3.090.270</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.208.316</b>	<b>3.093.554</b>
<b>Passiver</b>		<b>142.377</b>	<b>1.706.076</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		

# 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 udløb den 3. marts 2015.

Koncernen har 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 2016, aflægges selskabets årsrapport for 2014/15 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern).

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Om end der pågår konkrete salgsforhandlinger om størstedelen af de ejendomme, som koncernen fortsat har i behold, er værdiansættelsen af koncernens ejendomme behæftet med en vis usikkerhed. Som konsekvens heraf er værdiansættelsen af selskabets kapitalandele i dattervirksomheder ligeledes behæftet med usikkerhed.

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

	2014/15 TDKK	2013/14 TDKK
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	21.855	-18.557
Tilbageførte værdireguleringer ved salg af investeringsejendomme	10.978	149.846
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-141
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-11.461	-183.328
	<u>21.372</u>	<u>-52.180</u>

## 4 Personaleomkostninger

Lønninger	0	2.201
Andre personaleomkostninger	34	55
	<u>34</u>	<u>2.256</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>

## Noter til årsrapporten

	2014/15	2013/14
	TDKK	TDKK
<b>5 Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Resultatandele i dattervirksomheder	-36.905	-35.445
Tab/gevinst ved salg af kapitalandele	-832.946	-2.252
	<b>-869.851</b>	<b>-37.697</b>
<b>6 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter vedrørende tilknyttede virksomheder	579.684	26.389
Andre finansielle indtægter	2.193	398
Vautakursgevinster	140	0
	<b>582.017</b>	<b>26.787</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	22.727	630.982
Andre finansielle omkostninger	28.997	25.065
	<b>51.724</b>	<b>656.047</b>
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	-34.542
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-14.588	0
	<b>-14.588</b>	<b>-34.542</b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. oktober	302.655	697
Tilgang i årets løb	245	0
Afgang i årets løb	-24.509	-272
Kostpris 30. september	<u>278.391</u>	<u>425</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-188.424	0
Årets værdireguleringer	21.855	0
Årets tilbageførsler af værdireguleringer på afhændede aktiver	10.978	0
Værdireguleringer 30. september	<u>-155.591</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	0	87
Årets afskrivninger	0	174
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-102
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>0</u>	<u>159</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>122.800</u></b>	<b><u>266</u></b>

### 10 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. oktober	500	-1.910.521	-1.910.021
Årets resultat	0	-302.041	-302.041
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>500</u></b>	<b><u>-2.212.562</u></b>	<b><u>-2.212.062</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret værdipapirer, kapitalandele i dattervirksomheder samt ejerpartebreve 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

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. 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 fra og med indkomståret 2013.

Selskabet har indtil medio regnskabsåret 2013/14 været momsmæssigt fællesregistreret med Taurus Ejendomsadministration ApS (tidligere Skovvejen Administration ApS) og hæfter som følge heraf for dette selskabs moms-gæld indtil fællesregistreringens ophør.

### Kautions- og garantiforpligtelse

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaber. Eftersom koncernen er under afvikling, er kautitionerne principielt blevet aktualiseret. Henset til, at der er indgået en aftale om afvikling af koncernen med koncernens finansielle kreditorer, er der imidlertid ikke indregnet en kautionsforpligtelse i årsrapporten.

# Noter til årsrapporten

## 12 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

Essex Invest Holding ApS, Skovvejen 11, 8000 Aarhus C Hovedaktionær, 100 %

# Regnskabspraxis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Invest A/S for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse oplysningsbestemmelser fra regnskabsklasse C.

Tidligere aflagde selskabet årsrapport i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C. Ændringen har ikke påvirket indregning, måling og klassifikation men alene omfanget af noteoplysninger. Resultatet og egenkapitalen er således upåvirket af ændringen.

Årsrapporten aflægges ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

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

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 valgt ikke at udarbejde koncernregnskab, da et sådant udarbejdes af moderselskabet Essex Invest Holding ApS, Aarhus, CVR-nr. 10 15 09 81.

Årsregnskabet for 2014/15 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.

# Regnskabspraksis

## 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 finansiel 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter og øvrige indtægter

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

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af lejerabatter mv.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger, som kan henføres direkte til driften af selskabets ejendomme i form af vedligeholder, forsikringer, ejendomsskatter m.v.

### 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.

# Regnskabspraksis

## 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.

## 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 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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Koncernens investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på efterfølgende salg eller konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

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

Regulering af investeringsejendommenes 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.

### 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.

# Regnskabspraksis

## 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.

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.

## 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.

# **Regnskabspraksis**

## **Periodeafgrænsningsposter**

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