
Essex Finans ApS
(Tidligere Essex Finans
 Holding ApS)

Årsrapport for 2011/12

CVR-nr. 71 35 59 18

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

Steens Bill
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Essex Finans Holding 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 *27.2.2013*

Direktion



Poul Steffensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Essex Finans Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Finans Holding 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.

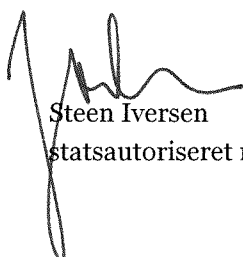
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 Finans Holding ApS
Skovvejen 11
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 71 35 59 18
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 Finans Holding 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

Selskabets formål er at eje og besidde aktier og andre værdipapirer.

Selskabet har været uden selvstændig aktivitet i regnskabsåret.

Udvikling i året

Regnskabsårets resultat er acceptabelt.

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).

Som et led i en forenkling af Essex Invest Holding ApS koncernens struktur har selskabet deltaget i en fusion med fire søsterselskaber. Fusionen er endeligt gennemført efter regnskabsårets udløb, men med regnskabsmæssig virkning pr. 1. oktober 2011.

Selskabet er det fortsættende selskab i fusionen, som regnskabsmæssigt er behandlet i henhold til overtagelsesmetoden.

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 forenkling af koncernens struktur, herunder salg eller

Beretning

likvidation af selskaber uden aktivitet. På tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten er der ikke truffet beslutning om selskabets fremtid.

Begivenheder efter balancedagen

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

Selskabet har efter regnskabsårets udløb ændret navn fra "Essex Finans Holding ApS" til "Essex Finans ApS".

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2011/12 TDKK	2010/11 TDKK
Driftsomkostninger		16	0
Resultat før finansielle poster		16	0
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	39.616
Finansielle indtægter	3	8.049	3.837
Finansielle omkostninger		-6.221	0
Resultat før skat		1.844	43.453
Skat af årets resultat	4	-461	-959
Årets resultat		1.383	42.494

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-180.999	39.616
Overført resultat	182.382	2.878
	1.383	42.494

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2012 TDKK	2011 TDKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	0	219.111
Finansielle anlægsaktiver		0	219.111
Anlægsaktiver		0	219.111
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		428.189	58.551
Andre tilgodehavender		714	0
Tilgodehavender		428.903	58.551
Omsætningsaktiver		428.903	58.551
Aktiver		428.903	277.662

Balance 30. september

Passiver

	Note	2012 TDKK	2011 TDKK
Selskabskapital		13.000	12.250
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	180.999
Overført resultat		280.952	82.710
Egenkapital	6	293.952	275.959
Gæld til realkreditinstitutter		66.773	0
Langfristede gældsforpligtelser		66.773	0
Selskabsskat		68.178	1.703
Kortfristede gældsforpligtelser		68.178	1.703
Gældsforpligtelser		134.951	1.703
Passiver		428.903	277.662
Den finansielle situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

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

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 nominel værdi.

3 Finansielle indtægter

	2011/12 TDKK	2010/11 TDKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	8.043	3.837
Andre finansielle indtægter	6	0
	<u>8.049</u>	<u>3.837</u>

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	461	959
	<u>461</u>	<u>959</u>

Noter til årsrapporten

	2012 TDKK	2011 TDKK
5 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	38.112	38.112
Afgang i årets løb	-38.112	0
Kostpris 30. september	0	38.112
Værdireguleringer 1. oktober	180.999	141.383
Årets afgang	-180.999	0
Årets resultat	0	39.616
Værdireguleringer 30. september	0	180.999
Regnskabsmæssig værdi 30. september	0	219.111

6 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. oktober	12.250	180.999	82.710	275.959
Kapitalforhøjelse ved fusion	750	0	15.860	16.610
Årets resultat	0	-180.999	182.382	1.383
Egenkapital 30. september	13.000	0	280.952	293.952

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet solidarisk selskyldnerkaution for koncernselskaber.

Noter til årsrapporten

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

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

Hovedanpartshaver, 100 %

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Finans Holding 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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter fra koncernforbundne selskaber.

Regnskabspraksis

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 fremførel 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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

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

Regnskabspraksis

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedens 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 henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til TDKK o. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

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

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Efter sambeskatningsreglerne overtager Essex Invest Holding ApS som administrationselskab 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 administrationselskabet. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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