

---

***Essex Finans ApS***  
**Årsrapport for 2013/14**  
(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 71 35 59 18

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/2 2015

Ida Hother Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 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 2013 - 30. september 2014 for Essex Finans 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. februar 2015

**Direktion**

Poul Steffensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Essex Finans ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Finans ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til årsrapportens note 1 samt afsnittet "Kreditoraftalen" i ledelsens beretning, hvori ledelsen redegør for, at koncernen har indgået aftaler med koncernens finansielle kreditorer vedrørende afvikling af koncernen. Det er ledelsens forventning, at koncernens aktiviteter vil være afviklet i løbet af 2015, og koncernregnskabet for 2013/14 aflægges derfor ikke under forudsætning om fortsat drift.

## 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 26. februar 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen  
statsautoriseret revisor

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Essex Finans 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 ApS for 2013/14 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 utilfredsstillende.

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

Kreditoraftalen har i løbet af de seneste fem år gjort det muligt at foretage en kontrolleret afvikling af koncernens ejendomme og vindmøller. Koncernens tilbageværende ejendomme og vindmøller forventes solgt i løbet af 2015.

På baggrund af ovenstående er der i løbet af efteråret 2014 indgået aftale om afvikling af koncernen med de kreditorer, som er omfattet af kreditoraftalen. Aftalen indebærer, at koncernens likvide midler udloddes til disse kreditorer ud fra en simpel dividendemodell opgjort for koncernen som helhed. Leverandører af varer og tjenesteydelser inddækkes fuldt ud.

Eftersom koncernens aktiviteter forventes afviklet i løbet af 2015, aflægges selskabets årsrapport for 2013/14 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation. Årets resultat er derfor væsentligt påvirket af nedskrivninger på tilgodehavender hos koncernforbundne selskaber.

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

# Beretning

## Begivenheder efter balancedagen

Som et led i en forenkling af Essex Invest Holding ApS koncernens struktur har selskabet deltaget i en fusion med 13 søsterselskaber. Fusionen er endeligt gennemført efter regnskabsårets udløb, men med regnskabsmæssig virkning pr. 1. oktober 2013.

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

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2013/14 TDKK	2012/13 TDKK
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>2.092</b>	<b>0</b>
Driftsomkostninger		-337	0
Andre eksterne omkostninger		-804	0
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>951</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-433	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>518</b>	<b>0</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		-5.471	0
Finansielle indtægter	3	60.044	11.140
Finansielle omkostninger	4	-1.517.646	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.462.555</b>	<b>11.140</b>
Skat af årets resultat	5	-9.952	2.075
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.472.507</b>	<b>13.215</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.472.507	13.215
		<b>-1.472.507</b>	<b>13.215</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2014 TDKK	2013 TDKK
Grunde og bygninger		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	377.188
Andre tilgodehavender		98	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>98</b>	<b>377.188</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.112</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>9.210</b>	<b>377.188</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.210</b>	<b>377.188</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	Note	2014 TDKK	2013 TDKK
Selskabskapital		13.500	13.000
Overført resultat		-679.858	294.167
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-666.358</b>	<b>307.167</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	66.773
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>66.773</b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.190	0
Kreditinstitutter		113.638	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		506.829	0
Selskabsskat		14.374	3.247
Anden gæld		7.537	1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>675.568</b>	<b>3.248</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>675.568</b>	<b>70.021</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.210</b>	<b>377.188</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Som følge af likviditetsmangel har Essex Invest Holding koncernen siden 2010 været omfattet af en finansieringsaftale med koncernens danske, finansielle kreditorer. Aftalen løber frem til 3. marts 2015.

I løbet af efteråret 2014 har koncernen indgået en aftale om afvikling af koncernen med de kreditorer, som er omfattet af kreditoraftalen. Aftalen indebærer, at koncernens likvide midler udloddes til disse kreditorer ud fra en simpel dividendemodell opgjort for koncernen som helhed.

Eftersom koncernens aktiviteter forventes afviklet i løbet af 2015, aflægges selskabets årsrapport for 2013/14 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern).

	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-433	0
	<b>-433</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	60.033	11.136
Andre finansielle indtægter	11	4
	<b>60.044</b>	<b>11.140</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	1.517.586	0
Andre finansielle omkostninger	60	0
	<b>1.517.646</b>	<b>0</b>

Af finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder udgør TDKK 1.496.056 nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13
	TDKK	TDKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.170	2.785
Årets udskudte skat	4.466	0
Udenlandsk skat	316	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-4.860
	<u>9.952</u>	<u>-2.075</u>

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	TDKK
Kostpris 1. oktober	0
Nettoeffekt ved fusion	433
Afgang i årets løb	-433
Kostpris 30. september	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. oktober	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>0</u></b>

	2014	2013
	TDKK	TDKK
<b>7 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	0	0
Nettoeffekt ved fusion	6.426	0
Afgang i årets løb	-6.426	0
Kostpris 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. oktober	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

# Noter til årsrapporten

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved	Overført	I alt
	TDKK	emission	resultat	TDKK
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. oktober	13.000	0	294.167	307.167
Kapitalforhøjelse ved fusion	500	498.482	0	498.982
Årets resultat	0	0	-1.472.507	-1.472.507
Overført fra overkurs ved emission	0	-498.482	498.482	0
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>13.500</b>	<b>0</b>	<b>-679.858</b>	<b>-666.358</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### 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.

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskaber. Eftersom koncernen er under afvikling, er kautionerne 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.

## 10 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Bestemmende indflydelse

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

Hovedanpartshaver, 100 %

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Finans ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, men årsrapporten aflægges ikke længere under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

Årsregnskab for 2013/14 er aflagt i TDKK.

## Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter og øvrige indtægter

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

### Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter fra koncernforbundne selskaber.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning af moderselskabet Essex Invest Holding ApS koncernens danske. 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.

# 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 under posten "Lejeindtægter og øvrige indtægter, nettofortjeneste ved salg af ejendomme samt dagsværdiregulering" i resultatopgørelsen.

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

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

### Tilgodehavender

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

### 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.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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