
Essex Invest Holding ApS under frivillig likvidation

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 10 15 09 81

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/2 2018

Poul Steffensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017 7

Balance 30. september 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Essex Invest Holding ApS under frivillig likvidation.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. februar 2018

Likvidator

Poul Steffensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Essex Invest Holding ApS under frivillig likvidation

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Invest Holding ApS under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften under hensyntagen til den igangværende likvidation; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af passende regnskabsprincipper under hensyntagen til den igangværende likvidation.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af de anvendte regnskabsprincipper er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften under hensyntagen til den igangværende likvidation. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 27. februar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Østergaard
statsautoriseret revisor
mne26806

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor
mne34366

Selskabsoplysninger

Selskabet	Essex Invest Holding ApS under frivillig likvidation Skovvejen 11 8000 Aarhus C CVR-nr.: 10 15 09 81 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Aarhus
Likvidator	Poul Steffensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Essex Invest Holding ApS under frivillig likvidation for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har hidtil omfattet forvaltning, udlejning og administration af egne ejendomme. I regnskabsåret er der alene sket en afvikling af disse aktiviteter.

Udvikling i året

I marts 2010 blev der med Essex koncernens danske finansielle kreditorer etableret en aftale, som bestod i en kontrolleret afvikling af koncernens aktiviteter.

Siden 2010 er der løbende sket frasalg af koncernens ejendomme og vindmøller, ligesom der løbende er sket frasalg, likvidationer og fusioner af Essex koncernens selskaber. Essex Invest Holding ApS er nu det eneste tilbageværende selskab i den oprindelige Essex koncern.

På selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2017 trådte Essex Invest Holding ApS i solvent likvidation. I denne forbindelse fratrådte bestyrelsen, og selskabets hidtidige direktør indtrådte som likvidator.

I regnskabsåret er afviklingen af selskabets ejendomme, vindmøller og øvrige udeståender fortsat med sigte på gennemførelse af den planlagte solvente likvidation snarest muligt efter aflæggelsen af nærværende årsrapport.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er afviklingen af selskabets ejendomme, vindmøller og øvrige udeståender afsluttet. Desuden har langt de fleste af selskabets finansielle kreditorer samt selskabets ejer tiltrådt en samlet, gensidigt betinget aftale, hvorved der akkorderes en så stor andel af selskabets gæld, at selskabet kan afvikles ved en solvent likvidation.

Det forventes, at de resterende finansielle kreditorer vil tiltræde aftalen inden udgangen af marts 2018, således at selskabet i givet fald kan likvideres solvent i april 2018. I umiddelbar forlængelse af likvidationen vil selskabets likvide beholdninger kunne udbetales til de finansielle kreditorer efter en simpel dividende-model.

Resultatopgørelse 1. oktober 2016 - 30. september 2017

	Note	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		1.519	6.458
Andre driftsindtægter		2.191	7.397
Driftsomkostninger		-653	-2.083
Andre eksterne omkostninger		<u>-2.523</u>	<u>-5.153</u>
Bruttoresultat før værdireguleringer		534	6.619
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	2	<u>-441</u>	<u>-29.255</u>
Bruttoresultat efter værdireguleringer		93	-22.636
Personaleomkostninger	3	-2.727	-3.258
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-2.893</u>
Resultat før finansielle poster		-2.634	-28.787
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		0	64.274
Finansielle indtægter		163	258
Finansielle omkostninger		<u>-3.696</u>	<u>-59.571</u>
Resultat før skat		-6.167	-23.826
Skat af årets resultat	4	<u>4.229</u>	<u>-2.980</u>
Årets resultat		<u>-1.938</u>	<u>-26.806</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-1.938</u>	<u>-26.806</u>
		<u>-1.938</u>	<u>-26.806</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Grunde og bygninger		0	52.200
Materielle anlægsaktiver	5	0	52.200
Anlægsaktiver		0	52.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.143	3.260
Andre tilgodehavender		0	1.607
Tilgodehavender		4.143	4.867
Værdipapirer		200	191
Likvide beholdninger		5.439	10.239
Omsætningsaktiver		9.782	15.297
Aktiver		9.782	67.497

Balance 30. september

Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Selskabskapital		5.000	5.000
Overført resultat		-1.538.980	-1.537.042
Egenkapital	6	-1.533.980	-1.532.042
Gæld til realkreditinstitutter		1.011.260	1.057.363
Kreditinstitutter		507.789	505.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser		600	378
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.518	22.518
Selskabsskat		1.595	2.980
Deposita		0	2.680
Anden gæld		0	7.933
Periodeafgrænsningsposter		0	235
Kortfristede gældsforpligtelser		1.543.762	1.599.539
Gældsforpligtelser		1.543.762	1.599.539
Passiver		9.782	67.497
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabet har igennem en årrække været under afvikling, og på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2017 blev der som planlagt truffet beslutning om at lade selskabet træde i solvent likvidation, idet alle aktiviteterne var stort set afviklet. Årsrapporten for 2016/17 aflægges derfor ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

	2016/17 TDKK	2015/16 TDKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme		
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	28.600	-28.600
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-29.041	-655
	-441	-29.255
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.654	3.219
Andre omkostninger til social sikring	15	25
Andre personaleomkostninger	58	14
	2.727	3.258
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	2.980
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-4.229	0
	-4.229	2.980

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	<u>TDKK</u>
Kostpris 1. oktober	80.800
Afgang i årets løb	-80.800
Kostpris 30. september	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-28.600
Årets tilbageførsler af værdireguleringer på afhændede aktiver	28.600
Værdireguleringer 30. september	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>0</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>	<u>TDKK</u>
Egenkapital 1. oktober	5.000	-1.537.042	-1.532.042
Årets resultat	0	-1.938	-1.938
Egenkapital 30. september	<u>5.000</u>	<u>-1.538.980</u>	<u>-1.533.980</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> TDKK	<u>2016</u> TDKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter og kreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	52.200

Eventualforpligtelser

Flere af selskabet 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 fra og med indkomståret 2013.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Essex Invest Holding ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

Årsregnskab for 2016/17 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.

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige 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 materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter mv.

Skat af årets resultat

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.

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, som opgøres ud fra indgåede salgsaftaler.

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 sælgerpantebreve. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.