

---

# ***Essex Invest Holding ApS***

Skovvejen 11, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 10 15 09 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/2 2017

Poul Steffensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Essex Invest Holding ApS.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. februar 2017

## Direktion

Poul Steffensen

## Bestyrelse

Søren Møller Nielsen

Torben Schön

Steen Winther-Petersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Essex Invest Holding ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex Invest Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 "Kreditoraftalen" i ledelsens beretning, hvori ledelsen redegør for, at selskabet har indgået aftaler med de finansielle kreditorer vedrørende afvikling af selskabet. Det er ledelsens forventning, at selskabet træder i likvidation, og årsrapporten for 2015/16 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 27. februar 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Essex Invest Holding ApS Skovvejen 11 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 10 15 09 81 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

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Essex Invest Holding ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har hidtil omfattet forvaltning, udlejning og administration af egne ejendomme. Siden 2010 er der sket en afvikling af stort set hele porteføljen af ejendomme og vindmøller. Desuden er der løbende sket frasalg, likvidationer og fusioner af Essex koncernens selskaber, således at det eneste tilbageværende selskab er Essex Invest Holding ApS.

## Kreditoraftalen

I marts 2010 blev der med Essex 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 2016 besidder Essex Invest Holding ApS alene 4 ejendomme og ingen vindmølleparker. Alle disse 4 ejendomme er nu solgt, og handlerne forventes endeligt gennemført og afregnet i første halvår af 2017.

Der er tidligere indgået aftale om afvikling af Essex koncernen med de kreditorer, som var omfattet af kreditoraftalen. Aftalen indebærer, at koncernens likvide midler udloddes til disse kreditorer ud fra en simpel dividendemodell, og at der afgives saldokvittering for den udækkede gæld. Såfremt de omfattede kreditorer imod forventning ikke medvirker til at gennemføre de indgåede aftaler, således at Essex Invest Holding ApS kan afvikles som en solvent likvidation som forudsat i kreditoraftalen, kan ledelsen se sig nødsaget til at indgive konkursbegæring.

Som led i aftalen inddækkes leverandører af varer og tjenesteydelser fuldt ud. Essex Invest Holding ApS har ingen væsentlige medarbejderforpligtelser, idet administrationen varetages eksternt.

På selskabets ordinære generalforsamling i februar 2017 vil der blive stillet forslag om, at Essex Invest Holding ApS træder i solvent likvidation. I den forbindelse fratræder den nuværende ledelse, og generalforsamlingen vælger i stedet en likvidator. Tidspunktet for den endelige opløsning af selskabet afhænger i betydeligt omfang af ekspeditionstiden hos de offentlige myndigheder, men ledelsen anset det for realistisk, at Essex Invest Holding ApS er endeligt opløst omkring årsskiftet 2017/2018.

Eftersom aktiviteterne er stort set afviklet, og da Essex Invest Holding ApS forventes at træde i likvidation, aflægges årsrapporten for 2015/16 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

# Ledelsesberetning

## Udvikling i året

Årets resultat udgør et underskud efter skat på DKK 26,8 mio. Egenkapitalen er negativ med DKK 1.532,0 mio. I forhold til sidste års koncernbalance er balancen i regnskabsåret reduceret med DKK 352,4 mio. til DKK 67,5 mio.

Datterselskaberne Essex GM A/S, I/S Vindmøller II, Essex Hamborg Altstadt ApS, Flightstreet II B.V. og Flightstreet Inv. B.V. er solgt i regnskabsåret.

Som led i en forenkling af koncernens struktur er der tidligere gennemført fusioner af en række tomme selskaber i koncernen. Efter regnskabsårets udløb, men med regnskabsmæssig virkning pr. 1. oktober 2015, er der gennemført en ny fusion af yderligere 2 tomme selskaber med moderselskabet Essex Invest Holding ApS som det fortsættende og eneste tilbageværende selskab.

## Værdiansættelse af ejendomme

Eftersom alle selskabets ejendomme i behold pr. 30. september 2016 er solgt med overtagelse efter regnskabsårets udløb, er alle ejendommene værdiansat på baggrund af salgsaftaler.

## Likviditet

Ved regnskabsårets udløb har selskabet likvide beholdninger på DKK 10,2 mio. Selskabet har den fornødne likviditet til finansiering af den daglige drift frem til den endelige likvidation af selskabet.

## Hændelser efter regnskabsårets udløb

Alle selskabets resterende ejendomme er solgt.

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>6.458</b>	<b>7.311</b>
Andre driftsindtægter		7.397	0
Driftsomkostninger		-2.083	-3.388
Andre eksterne omkostninger		-5.153	-235
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>6.619</b>	<b>3.688</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme	2	-29.255	0
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-22.636</b>	<b>3.688</b>
Personaleomkostninger	6	-3.258	-4.029
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-2.893	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-28.787</b>	<b>-341</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder		64.274	-20.698
Finansielle indtægter	3	258	36.478
Finansielle omkostninger	4	-59.571	-27.715
<b>Resultat før skat</b>		<b>-23.826</b>	<b>-12.276</b>
Skat af årets resultat	5	-2.980	-2.103
<b>Årets resultat</b>		<b>-26.806</b>	<b>-14.379</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-26.806	-14.379
		<b>-26.806</b>	<b>-14.379</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Grunde og bygninger		52.200	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Vindmøller		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>52.200</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.200</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.260	0
Andre tilgodehavender		1.607	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.867</b>	<b>0</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>191</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>10.239</b>	<b>3.773</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.297</b>	<b>3.773</b>
<b>Aktiver</b>		<b>67.497</b>	<b>3.773</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		5.000	5.000
Overført resultat		-1.537.042	-1.510.236
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-1.532.042</b>	<b>-1.505.236</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.245.548
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.245.548</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.057.363	18.120
Kreditinstitutter		505.452	214.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser		378	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	17.763
Selskabsskat		2.980	8.611
Deposita		2.680	0
Anden gæld		30.451	4.038
Periodeafgrænsningsposter		235	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.599.539</b>	<b>263.461</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.599.539</b>	<b>263.461</b>
<b>Passiver</b>		<b>67.497</b>	<b>3.773</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsregnskabet

## 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.

Selskabet har indgået en aftale om afvikling af selskabet med de kreditorer, som var omfattet af kreditoraftalen. Aftalen indebærer, at selskabets likvide midler udloddes til disse kreditorer ud fra en simpel dividendemodell.

Eftersom aktiviteterne er stort set afviklet, og da Essex Invest Holding ApS forventes at træde i likvidation, aflægges årsrapporten for 2015/16 ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser samt nettofortjeneste ved salg af ejendomme</b>		
Regulering af investeringsaktiver til dagsværdi	-28.600	0
Nettofortjeneste ved salg af ejendomme	-655	0
	<b>-29.255</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter vedrørende tilknyttede virksomheder	0	17.217
Andre finansielle indtægter	258	19.261
	<b>258</b>	<b>36.478</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	0	22.919
Andre finansielle omkostninger	59.571	4.796
	<b>59.571</b>	<b>27.715</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.980	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	2.103
	<b>2.980</b>	<b>2.103</b>

## 6 Personaleomkostninger

Lønninger	3.219	3.819
Pensioner	0	171
Andre omkostninger til social sikring	25	0
Andre personaleomkostninger	14	39
	<b>3.258</b>	<b>4.029</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Vindmøller
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. oktober	0	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	122.800	266	56.003
Afgang i årets løb	-42.000	-266	-56.003
Kostpris 30. september	80.800	0	0
Værdireguleringer 1. oktober	0	0	0
Årets værdireguleringer	-28.600	0	0
Værdireguleringer 30. september	-28.600	0	0
Årets afskrivninger	0	53	2.840
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-53	-2.840
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>52.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital TDKK	Overført resultat TDKK	I alt TDKK
Egenkapital 1. oktober	5.000	-1.510.236	-1.505.236
Årets resultat	0	-26.806	-26.806
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>5.000</b>	<b>-1.537.042</b>	<b>-1.532.042</b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi TDKK
A-anparter	450	450
B-anparter	4.500	4.500
C-anparter	50	50
		<b>5.000</b>

  

	2016 TDKK	2015 TDKK
--	--------------	--------------

## 9 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	52.200	0
---	--------	---

### 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.

Det indfusionerede selskab, Essex Invest ApS, har indtil medio regnskabsåret 2013/14 været momsmæssigt fællesregistreret med Taurus Ejendomsadministration ApS (tidligere Skovvejen Administration ApS). Essex Invest Holding ApS hæfter som følge heraf for dette selskabs momsgæld indtil fællesregistreringens ophør.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Essex Invest Holding ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i TDKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet er ikke længere omfattet af koncernregnskabspligt, idet selskabet ikke ejer datterselskaber pr. 30. september 2016. Selskabet udarbejder derfor ikke længere koncernregnskab, og da selskabet er under størrelsesgrænserne for regnskabsklasse C, aflægges årsrapporten for 2015/16 i overensstemmelse med bestemmelserne i regnskabsklasse B.

Overgangen fra regnskabsklasse C for store virksomheder til regnskabsklasse B har ikke haft beløbsmæssig effekt men har alene påvirket muligheden for at undlade at udarbejde en pengestrømsopgørelse samt omfanget af noter og øvrige oplysninger.

Bortset herfra er den anvendte regnskabspraksis 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.

### 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

## Konsolideringspraksis

### *Virksomhedsovertagelser*

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, efter at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden). Kostprisen omfatter dagsværdien af det betalte vederlag samt omkostninger til rådgivere mv., der er direkte forbundet med virksomhedsovertagelsen. Resterende positive forskelsbeløb indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet brugstid. Resterende negative forskelsbeløb indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill. Beløb, der kan henføres til forventede tab eller omkostninger, indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund herfor, realiseres. Af negativ goodwill, der ikke relaterer sig til forventede tab eller omkostninger, indregnes et beløb svarende til dagsværdien af ikke-monetære aktiver i resultatopgørelsen over de ikke-monetære aktivers gennemsnitlige levetid.

### **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.

### **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.



# Regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

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

## 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 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Eftersom alle selskabets ejendomme i behold pr. 30. september 2016 er solgt med overtagelse efter regnskabsårets udløb, er alle ejendommene værdiansat på baggrund af salgsaftaler.

Andre anlæg, driftsmateriel, inventar og vindmøller måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over aktiverens forventede brugstid som udgør:

Vindmøller	15-25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-10 år

Afskrivning påbegyndes, når aktiverne tages i brug.

### Kapitalandele i dattervirksomheder

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

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" 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 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 dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til TDKK o. Hvis moderselskabet har 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.

### Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter sælgerpantebreve. Dagsværdien vurderes i al væsentlighed at svare til den nominelle værdi.

# Regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter, forsikringspræmier, kontingenter, abonnementer mv.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## 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

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.