

**ESSEX GM A/S**  
Sofiendalsvej 88  
9200 Aalborg SV  
CVR-nr. 31467594

**Årsrapport 01.10.2016 -  
31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.05.2018

**Dirigent**

---

Navn: Jack Johannes Richard Nyberg

## Indholdsfortegnelse

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1                  |
| Ledelsespåtegning                          | 2                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3                  |
| Ledelsesberetning                          | 6                  |
| Resultatopgørelse for 2016/17              | 7                  |
| Balance pr. 31.12.2017                     | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016/17           | 10                 |
| Noter                                      | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

ESSEX GM A/S  
Sofiendalsvej 88  
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 31467594  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.10.2016 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Bo Erik Berggren, Formand  
Lars Svante Arved Wedman  
Jack Johannes Richard Nyberg

### Direktion

Jack Johannes Richard Nyberg, Direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 31.12.2017 for ESSEX GM A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 25.05.2018

### Direktion

Jack Johannes Richard  
Nyberg  
Direktør

### Bestyrelse

Bo Erik Berggren  
Formand

Lars Svante Arved Wedman

Jack Johannes Richard Nyberg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i ESSEX GM A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ESSEX GM A/S for regnskabsåret 01.10.2016 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". 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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift 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. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 25.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens Ringbæk

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27735

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, besidde, sælge og udvikle fast ejendom, at besidde værdipapirer, at drive virksomhed gennem besiddelse af kapitalandele i andre virksomheder samt anden hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens bruttofortjeneste i 2016/17 udgør 21.958 t.kr. mod 17.391 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2016/17 udviser et underskud på 6.491 t.kr mod et underskud på 4.667 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på 1.805 t.kr.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de nødvendige kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed og kan udvides til et niveau, der sikrer, at selskabet kan afdrage på gæld samt indfri øvrige forpligtelser i takt med forfald. Som følge heraf har selskabets ejer forpligtet sig til at fortsætte med at yde nødvendig finansiel støtte til selskabet, således at selskabet kan fortsætte med at operere og opfylde sine forpligtelser. Ledelsen har på baggrund heraf aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er d. 16. februar 2018 blevet solgt til Snellman Properties ApS.



## Resultatopgørelse for 2016/17

|   | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> | <u>2015/16</u><br><u>t.kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |             | <b>21.957.843</b>            | <b>17.391</b>                  |
| Andre finansielle omkostninger                    | 3           | (5.477.018)                  | (19.758)                       |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b> |             | <b>16.480.825</b>            | <b>(2.367)</b>                 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      |             | (21.125.000)                 | (2.300)                        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |             | <b>(4.644.175)</b>           | <b>(4.667)</b>                 |
| Skat af årets resultat                            |             | (255.030)                    | 0                              |
| <b>Årets resultat</b>                             |             | <b>(4.899.205)</b>           | <b>(4.667)</b>                 |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |             |                              |                                |
| Overført resultat                                 |             | (4.899.205)                  | (4.667)                        |
|   |             | <b>(4.899.205)</b>           | <b>(4.667)</b>                 |

**Balance pr. 31.12.2017**

|                                 | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> | <u>2015/16</u><br><u>t.kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsejendomme           |             | 151.575.000                  | 172.700                        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4           | <b>151.575.000</b>           | <b>172.700</b>                 |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>        |             | <br><b>151.575.000</b>       | <br><b>172.700</b>             |
| <br>Andre tilgodehavender       |             | <br>3.181                    | <br>98                         |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <b>3.181</b>                 | <b>98</b>                      |
| <br><b>Likvide beholdninger</b> |             | <br><b>543.278</b>           | <br><b>3.707</b>               |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>    |             | <br><b>546.459</b>           | <br><b>3.805</b>               |
| <br><b>Aktiver</b>              |             | <br><b>152.121.459</b>       | <br><b>176.505</b>             |

## Balance pr. 31.12.2017

|  | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> | <u>2015/16</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Virksomhedskapital                     |             | 500.000                      | 500                            |
| Overført overskud eller underskud      |             | <u>(2.305.019)</u>           | <u>2.594</u>                   |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b><u>(1.805.019)</u></b>    | <b><u>3.094</u></b>            |
| Deposita                               |             | 9.078.121                    | 8.926                          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |             | <u>142.371.038</u>           | <u>146.344</u>                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | 5           | <b><u>151.449.159</u></b>    | <b><u>155.270</u></b>          |
| Bankgæld                               |             | 0                            | 21                             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |             | 0                            | 16.915                         |
| Skyldig selskabsskat                   |             | 255.030                      | 0                              |
| Anden gæld                             |             | <u>2.222.289</u>             | <u>1.205</u>                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b><u>2.477.319</u></b>      | <b><u>18.141</u></b>           |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b><u>153.926.478</u></b>    | <b><u>173.411</u></b>          |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b><u>152.121.459</u></b>    | <b><u>176.505</u></b>          |
| Going concern                          | 1           |                              |                                |
| Personaleomkostninger                  | 2           |                              |                                |
| Eventualforpligtelser                  | 6           |                              |                                |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  | 7           |                              |                                |

**Egenkapitaloppgørelse for 2016/17**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 500.000                                 | 2.594.186  | 3.094.186            |
| Årets resultat            | 0                                       | (4.899.205)  | (4.899.205)          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>500.000</b>                          | <b>(2.305.019)</b>                                       | <b>(1.805.019)</b>   |

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at de nødvendige kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed og kan udvides til et niveau, der sikrer, at selskabet kan afdrage på gæld samt indfri øvrige forpligtelser i takt med forfald. Som følge heraf har selskabets ejer forpligtet sig til at fortsætte med at yde nødvendig finansiel støtte til selskabet, således at selskabet kan fortsætte med at operere og opfylde sine forpligtelser. Ledelsen har på baggrund heraf aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

|   | <u>2016/17</u>          | <u>2015/16</u>  |
|---|-------------------------|---|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                       |                         |   |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere     | <u>0</u>                | <u>0</u>  |
|   |                         |   |
|   | <u>2016/17</u>          | <u>2015/16</u>  |
|   | <u>kr.</u>              | <u>t.kr.</u>  |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>              |                         |   |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 0                       | 19.758  |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | <u>5.477.018</u>        | <u>0</u>  |
|   | <b><u>5.477.018</u></b> | <b><u>19.758</u></b>                                    |
|   |                         | <b><u>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</u></b> |
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>                    |                         |   |
| Kostpris primo  |                         | <u>212.258.157</u>                                      |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                |                         | <b><u>212.258.157</u></b>                               |
| Dagsværdireguleringer primo                           |                         | (39.558.157)  |
| Årets dagsværdireguleringer                           |                         | <u>(21.125.000)</u>                                     |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                   |                         | <b><u>(60.683.157)</u></b>                              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                   |                         | <b><u>151.575.000</u></b>                               |
|   |                         | <b><u>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</u></b>           |
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                         |   |
| Deposita  |                         | 9.078.121   |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                     |                         | <u>142.371.038</u>                                      |
|   |                         | <b><u>151.449.159</u></b>                               |

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Såfremt selskabet foretager en førtidig indfrielse af lånet eller selskabet misligholder lånet eller visse vilkår i samarbejdsaftalen med låntager, skal lånet tilbagebetales med tillæg af et breakup fee svarende til den tilbagediskonterede ydelse i lånets restløbetid.

Essex A/S er sambeskattet med A/S af 14/6 1995 (administrationselskab). Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De enkelte selskaber i sambeskatningen hæfter for den del af indkomstkatten, acontoskatten og restskatten samt tillæg og renter, der vedrører den del af indkomsten, som fordeles til selskabet.

Ved udnyttelse af underskud i koncernselskaberne er administrationselskabet forpligtet til at betale skatteværdien af underskuddet til underskudsselskabet. De koncernselskaber, som udnytter underskuddene er forpligtet til at betale et beløb svarende til skatteværdien af underskudsudnyttelsen til administrationselskabet.

Ved modtagelse af betaling for underskudsudnyttelsen overtager administrationselskabet hæftelsen. Der er ikke skyldige selskabsskatter i administrationselskabet pr. 31. december 2017.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for tilknyttede virksomheder er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens investeringsejendomme for en værdi af 160.000 tkr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 151.575 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, driftomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. Moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.