

Essex GM A/S

c/o Cura Management A/S Rådhusvej 13, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 31 46 75 94

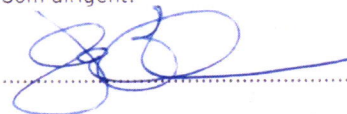
Årsrapport

for 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

15/3-2017

Som dirigent:



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Essex GM A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

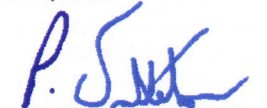

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2017
Direktion:


Niels Troen

Bestyrelse:


Paul Edward Embleton
Ari Danielsson
Niels Troen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Essex GM A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Essex GM A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 vurderingen 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

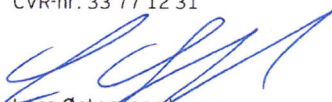
Konklusion

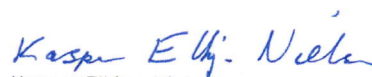
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 14. marts 2017
PRICEWATERHOUSECOOPERS
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Lars Østergaard
statsaut. revisor


Kasper Elkjær Nielsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Essex GM A/S
Adresse, postnr., by	c/o Cura Management A/S Rådhusvej 13, 2920 Charlottenlund
CVR-nr.	31 46 75 94
Stiftet	21. maj 2008
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Paul Edward Embleton Ari Danielsson Niels Troen
Direktion	Niels Troen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous vej 1, 8000 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015/16 udgør 17.649 t.kr. mod 17.345 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015/16 udviser et underskud på 4.667 t.kr. mod 7.392 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på 3.094 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	Nettoomsætning	17.649	17.345
	Eksterne omkostninger	-258	-351
	Bruttoresultat	17.391	16.994
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.300	-15.000
	Resultat før finansielle poster	15.091	1.994
	Finansielle indtægter	0	2
2	Finansielle omkostninger	-19.758	-11.452
	Resultat før skat	-4.667	-9.456
3	Skat af årets resultat	0	2.064
	Årets resultat	-4.667	-7.392
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-4.667	-7.392
		-4.667	-7.392

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	t.kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	172.700	175.000
		<u>172.700</u>	<u>175.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>172.700</u>	<u>175.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	9
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.064
	Andre tilgodehavender	98	463
		<u>98</u>	<u>2.536</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.707</u>	<u>3.002</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.805</u>	<u>5.538</u>
	AKTIVER I ALT	<u>176.505</u>	<u>180.538</u>

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Balance

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500	500
	Overført resultat	2.594	-88.970
	Egenkapital i alt	<u>3.094</u>	<u>-88.470</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	146.344	0
	Deposita	8.926	8.774
		<u>155.270</u>	<u>8.774</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	171.544
	Gæld til banker	21	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.915	87.556
	Anden gæld	1.205	1.134
		<u>18.141</u>	<u>260.234</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>173.411</u>	<u>269.008</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>176.505</u></u>	<u><u>180.538</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Egenkapitaloppgørelse

t.kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2014	500	-81.578	-81.078
Årets resultat	0	-7.392	-7.392
Egenkapital 1. oktober 2015	500	-88.970	-88.470
Årets resultat	0	-4.667	-4.667
Koncerntilskud	0	96.231	96.231
Egenkapital 30. september 2016	500	2.594	3.094

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Essex GM A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

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.

Eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske koncernforbundne virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Tilskud uden modydelse i koncernforhold

Tilskud givet til et modervirksomhed uden modydelse indregnes som en udbytteudlodning på egenkapitalen, mens tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes som en kapitaltilførsel på overført resultat.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Noter

t.kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.528	3.334
Andre finansielle omkostninger	18.230	8.118
	<u>19.758</u>	<u>11.452</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2.064
	<u>0</u>	<u>-2.064</u>

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

t.kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Dagsværdi 1. oktober	175.000	190.000
Årets værdireguleringer	-2.300	-15.000
Dagsværdi 30. september	<u>172.700</u>	<u>175.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 92.608 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 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 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 172.700 t.kr.