



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ACCEPTOR APS**  
**ENGMOSEVEJ 4, 2920 CHARLOTTENLUND**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. maj 2018

---

Paul Lenzberg

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Acceptor ApS Engmosevej 4 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 25 14 29 77
	Stiftet: 18. januar 2000
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Paul Lenzberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Advokat</b>	Carlsen Advokater Amerika Plads 10A, st. 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Acceptor ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2018

Direktion:

---

Paul Lenzberg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Acceptor ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Acceptor ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 ERKLÆRINGER

København, den 29. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af boligejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2017 udviser et resultat på DKK 350.457 mod DKK 1.473.743 for perioden 1. januar - 31. december 2016. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.313.430.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Selskabets fremtidige drift, soliditet, likviditet og finansieringsmuligheder er tilstrækkelige.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.688.987</b>	<b>3.700.367</b>
Personaleomkostninger.....	1	-833.400	-609.558
Af- og nedskrivninger.....		-200.292	-123.717
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.655.295</b>	<b>2.967.092</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	44.788	11.454
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.268.717	-1.054.748
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>431.366</b>	<b>1.923.798</b>
Skat af årets resultat.....	4	-80.909	-450.055
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>350.457</b>	<b>1.473.743</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		350.457	1.473.743
<b>I ALT</b> .....		<b>350.457</b>	<b>1.473.743</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		28.269.034	20.396.834
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		613.195	38.530
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>28.882.229</b>	<b>20.435.364</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>28.882.229</b>	<b>20.435.364</b>
Udskudte skatteaktiver.....		65.555	79.131
Andre tilgodehavender.....		539.706	270.132
Tilgodehavende selskabsskat.....		25.180	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>630.441</b>	<b>349.263</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		26.828	34.090
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>26.828</b>	<b>34.090</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>488.367</b>	<b>685.436</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.145.636</b>	<b>1.068.789</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.027.865</b>	<b>21.504.153</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b> kr.	<b>2016</b> kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		4.188.430	3.837.973
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>4.313.430</b>	<b>3.962.973</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.917.499	12.682.419
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		6.547.130	1.309.407
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>16.464.629</b>	<b>13.991.826</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	5.946.036	282.472
Gæld til pengeinstitutter.....		1.872.382	1.574.215
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		453.262	301.119
Selskabsskat.....		35.234	257.458
Anden gæld.....		942.892	1.134.090
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.249.806</b>	<b>3.549.354</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>25.714.435</b>	<b>17.541.180</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.027.865</b>	<b>21.504.153</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 4 (2016: 3)			
Løn og gager.....	782.309	543.067	
Andre personaleomkostninger.....	51.091	66.491	
	<b>833.400</b>	<b>609.558</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	3.279	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	44.788	8.175	
	<b>44.788</b>	<b>11.454</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	257.366	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.011.351	1.054.748	
	<b>1.268.717</b>	<b>1.054.748</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	91.256	457.490	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-23.923	35.513	
Regulering af udskudt skat.....	13.576	-42.948	
	<b>80.909</b>	<b>450.055</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2017.....	20.634.488	51.067	
Tilgang.....	14.589.830	634.477	
Afgang.....	-6.597.818	0	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>28.626.500</b>	<b>685.544</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	237.478	12.538	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-20.668	0	
Årets afskrivninger .....	140.656	59.811	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>	<b>357.466</b>	<b>72.349</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>28.269.034</b>	<b>613.195</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>

## NOTER

		2017 kr.	2016 kr.	Note
	Selskabs- kapital			
	Overført overskud		I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	3.837.973	3.962.973	
Forslag til årets resultatdisponering.....		350.457	350.457	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>4.188.430</b>	<b>4.313.430</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	7
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.964.891	15.863.535	5.946.036	6.513.744	
Gæld til tilknyttede virksomheder.	1.309.407	6.547.130	0	0	
	<b>14.274.298</b>	<b>22.410.665</b>	<b>5.946.036</b>	<b>6.513.744</b>	

**Eventualposter mv.**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PLC Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har til sikkerhed for realkredit gæld med en bogført værdi på t.DKK 15.864, afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på t.DKK 28.269.

Selskabet har overfor bank stillet sikkerhed i værdipapirdepot med en bogført værdi t.DKK 27.

8

9

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Acceptor ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Indtægter vedrørende ejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til administration, salg, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

Andel af interessentskabers indtægter og omkostninger er indregnet efter prorata metoden, i henhold til interessentskabets regnskabspraksis.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder udbytte, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for ejendomme til videresalg opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.