



Tlf.: 75 24 61 66  
olgod@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 2  
DK-6870 Ølgod  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ACC EJENDOMME A/S**  
**SPANGSBJERG KIRKEVEJ 3, 6700 ESBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. maj 2016

---

Margit Nielsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ACC Ejendomme A/S Spangsbjerg Kirkevej 3 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 31 47 74 33 Stiftet: 15. april 2008 Hjemsted: Esbjerg kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Margit Nielsen, formand Jørgen Nielsen Jens Hessellund
<b>Direktion</b>	Jørgen Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank Kongensgade 58 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for ACC Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 3. maj 2016

Direktion

---

Jørgen Nielsen

Bestyrelse

---

Margit Nielsen  
Formand

---

Jørgen Nielsen

---

Jens Hessellund

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i ACC Ejendomme A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for ACC Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ølgod, den 3. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Poulsen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med investering i og drift af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

Investeringsejendommene omfatter 2 ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets erhvervs- og beboelsesejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investerings-ejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Ved markedsværdiurdering af ejendommene pr. 31. december 2015 er der anvendt en basis afkastningsgrad på gns.13 %. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 305 tkr.

Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastningskravet ændres +/- 0,25% vil den opgjorte værdi ændre sig med -5 tkr. eller + 5 tkr.

Resultatopgørelsen og egenkapitalen vil således blive påvirket med disse ændringer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 23.014 kr, hvilket er mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 422.409 kr og en egenkapital på -1.052.672 kr.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note i årsregnskabet.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ACC Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 frages 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Omkostninger ejendomme

Omkostninger ejendomme omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til drift af ejendomme.

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## 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.

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 indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-1.415</b>	<b>606</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		208.026	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>206.611</b>	<b>606</b>
Andre finansielle indtægter.....		20	156
Andre finansielle omkostninger.....		-183.617	-186
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>23.014</b>	<b>576</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>23.014</b>	<b>576</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		23.014	576
<b>I ALT</b> .....		<b>23.014</b>	<b>576</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		300.000	91
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		12.840	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>312.840</b>	<b>91</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>312.840</b>	<b>91</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		101.915	104
Andre tilgodehavender.....	2	2.915	0
Periodeafgrænsningsposter.....		4.739	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>109.569</b>	<b>104</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>109.569</b>	<b>104</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>422.409</b>	<b>195</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		-1.552.672	-1.576
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-1.052.672</b>	<b>-1.076</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		1.246.876	1.245
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.925	0
Gæld til associerede virksomheder.....		164.854	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		15.755	0
Anden gæld.....		37.671	20
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.475.081</b>	<b>1.271</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.475.081</b>	<b>1.271</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>422.409</b>	<b>195</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	90.973	0	
Tilgang.....	1.001	12.840	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>91.974</b>	<b>12.840</b>	
Årets opskrivninger (Mallevej 87).....	279.000	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>279.000</b>	<b>0</b>	
Nedskrivning (Bjergvej 20).....	70.974	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>70.974</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>300.000</b>	<b>12.840</b>	
Kostpris Mallevej 87	300.000 kr.		
Kostpris Bjergvej 20	0 kr.		

## Andre tilgodehavender

2

## Egenkapital

3

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	-1.575.686	-1.075.686
Forslag til årets resultatdisponering.....		23.014	23.014
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>500.000</b>	<b>-1.552.672</b>	<b>-1.052.672</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
B-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500
	<b>500.000</b>	<b>500</b>

## Eventualposter mv.

4

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed DJM Holding Esbjerg ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab DJM Holding Esbjerg ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## NOTER

	Note
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Tinglyst ejerpantebrev pålydende 80.000 kr.	5
<b>Usikkerhed ved going concern</b> Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift, idet selskabets egenkapital er tabt. Det bedømmes, at forhandlinger med pengeinstitut vil give selskabet den tilstrækkelige likviditet, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.	6
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b> Selskabets erhvervs- og beboelsesejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdiregulering til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.  Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.  Ved markedsværdiurdering af ejendommene pr. 31. december 2015 er der anvendt en basis afkastningsgrad på gns.13 %. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommene opgjort til 305 tkr.  Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringer i resultatopgørelsen.  Såfremt afkastningskravet ændres +/- 0,25% vil den opgjorte værdi ændre sig med -5 tkr. eller + 5 tkr.  Resultatopgørelsen og egenkapitalen vil således blive påvirket med disse ændringer.	7