



---

## ACC ejendomme ApS

Spangsbjerg Kirkevej 3,  
6700 Esbjerg

CVR-nr. 31477433

## Årsrapport for 2019

1. januar 2019 - 31. december 2019

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. august 2020

---

Jørgen Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for ACC ejendomme ApS.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. august 2020

### **Direktion**

Jørgen Nielsen

**Direktør**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i ACC ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for ACC ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Risskov, den 28. august 2020

**Risskov Revision**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 31574994

Tonny Løbner  
**Statsautoriseret revisor**  
mne28824

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ACC ejendomme ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	31477433
Stiftelsesdato	15. april 2008
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Jørgen Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Risskov Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	86174333
E-mail	info@rr.dk
Hjemmeside	www.rr.dk
CVR-nr.	31574994

## Ledelsesberetning

### Selskabets 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 eller måling

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 ejendommens brugetid.

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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 21.073, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 450.172, og en egenkapital på kr. -1.409.724.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsmæssige konsekvenser.

Selskabet forventer ikke at gøre brug af de allerede vedtagne støttetiltag fra myndighederne.

Ledelsen vurderer, at selskabet ikke bliver direkte berørt af Covid-19, og aflægger regnskabet uden ændring i skøn, vurderinger, going concern og regnskabspraksis.

### Usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for fortsætte driften.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen er besked med reglerne i selskabsloven §119 og forventer, at kapitalkravbestemmelserne vil blive opfyldt ved egen positiv indtjening i de kommende år. Det forventes at selskabets investeringsejendomme kan realiseres med overskud, eller at der indkøbes en anden ejendom, der kan udvikles og sælges med fortjeneste.

Selskabets finansiering skal ses samlet for koncernen, og således forventes finansieringen opretholdt i de kommende forhandlinger med pengeinstitut.

På baggrund, forventes ledelsens plan for reetablering af kapitalen kan realiseret som planlagt.

Det er ledelsens vurdering, at planen er realistisk, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ACC ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Omkostninger ejendomme

#### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

## Anvendt regnskabspraksis

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Dagsværdien for boligejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres op baggrund af investeringsejendommenes driftafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>116.671</b>	<b>30.721</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		27.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>143.671</b>	<b>30.721</b>
Finansielle omkostninger		-126.952	-106.041
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.719</b>	<b>-75.320</b>
Skat af årets resultat	1	4.354	0
<b>Årets resultat</b>		<b>21.073</b>	<b>-75.320</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		11.561	-94.064
<b>Resultatdisponering</b>		<b>11.561</b>	<b>-94.064</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	385.000	358.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>385.000</b>	<b>358.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>385.000</b>	<b>358.000</b>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		4.354	0
Andre tilgodehavender		60.000	0
Periodeafgrænsningsposter		818	769
<b>Tilgodehavender</b>		<b>65.172</b>	<b>769</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>65.172</b>	<b>769</b>
<b>Aktiver</b>		<b>450.172</b>	<b>358.769</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.459.724	-1.471.286
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.409.724</b>	<b>-1.421.286</b>
Gæld til banker		1.234.729	1.276.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.132
Gæld til tilknyttede virksomheder		574.082	439.834
Anden gæld		41.117	54.427
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.313	309
Periodeafgrænsningsposter		2.655	4.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.859.896</b>	<b>1.780.055</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.859.896</b>	<b>1.780.055</b>
<b>Passiver</b>		<b>450.172</b>	<b>358.769</b>
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-1.471.285	-1.421.285
Årets resultat		11.561	11.561
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>-1.459.724</b>	<b>-1.409.724</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2019	2018
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-4.354	0
	<b>-4.354</b>	<b>0</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	90.973	90.973
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>90.973</b>	<b>90.973</b>
Opskrivninger primo	337.000	337.000
Årets opskrivninger	27.000	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>364.000</b>	<b>337.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	-69.973	-69.973
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-69.973</b>	<b>-69.973</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>385.000</b>	<b>358.000</b>

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019:

Dagsværdi Mallevej 87, anskaffet 2014 kr. 385.000  
 Dagsværdi Bjergvej 20, anskaffet 2014 kr. 0

Dagsværdi for boligejendomme:

Boligejendommene består af 2 udlejningsejendomme, hvoraf Bjergvej 20 er værdiansat til kr. 0, da den for tiden er uegnet til beboelse og derfor ikke udlejes.

Oplysninger om ejendommen:

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 11,75 % pr. 31.12.2019.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

### 3. Usikkerhed om going concern

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.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for DJM Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## Noter

2019

2018

### **5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.