

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**ACC ejendomme ApS**  
**Spangsbjerg Kirkevej 3,**  
**6700 Esbjerg**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16/7 2021

---

Jørgen Nielsen  
dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 31 47 74 33**

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for ACC ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16/7 2021

### Direktion

Jørgen Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i ACC ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ACC ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 og 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 opstillingen 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.

Aarhus N, den 16/7 2021

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Tonny Løbner  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne28824

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	ACC ejendomme ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg
	CVR-nr: 31 47 74 33
	Stiftet: 15. april 2008
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Nielsen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr.- 13.131.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening i de kommende år.

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

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for ACC ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Selskabsskat 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>18.379</b>	<b>107.159</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>18.379</b>	<b>107.159</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	51.000	27.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>69.379</b>	<b>134.159</b>
Andre finansielle omkostninger	-100.506	-126.952
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-31.127</b>	<b>7.207</b>
Skat af årets resultat	17.996	4.354
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-13.131</b>	<b>11.561</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-13.131	11.561
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-13.131</b>	<b>11.561</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2020	2019
2 Investeringsejendomme	436.000	385.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>436.000</b>	<b>385.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>436.000</b>	<b>385.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	60.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.184	0
Selskabsskat	17.996	4.354
Periodeafgrænsningsposter	1.304	818
<b>Tilgodehavender</b>	<b>22.484</b>	<b>65.172</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>22.484</b>	<b>65.172</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>458.484</b>	<b>450.172</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2020	2019
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-1.472.855	-1.459.724
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-1.422.855</b>	<b>-1.409.724</b>
Deposita	16.500	13.725
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>16.500</b>	<b>13.725</b>
Kreditinstitutter	1.212.221	1.234.729
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5.500	4.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.775	20.762
Gæld til tilknyttede virksomheder	107.742	116.328
Anden gæld	19.231	4.710
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	483.370	465.067
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.864.839</b>	<b>1.846.171</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.881.339</b>	<b>1.859.896</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>458.484</b>	<b>450.172</b>
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo	-1.459.724	-1.471.285
Årets resultat	-13.131	11.561
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-1.472.855</b>	<b>-1.459.724</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-1.422.855</b>	<b>-1.409.724</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Regnskabet er aflagt som going concern. Ledelsen forventer en positiv indtjening i de kommende år, således at selskabet vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Forudsætningen for going concern er ligeledes, at de af kreditgivere afgivne tilsagn fastholdes, og selskabets udvikling og planlagte tiltag i al væsentlighed realiseres som forventet.

Selskabets finansiering skal ses samlet for koncernen.

	Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2020	90.973
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>90.973</b>
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2020	364.000
Opskrivninger	9.000
	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b>373.000</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2020	-69.973
Korrektion af tidligere nedskrivning	42.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b>-27.973</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>436.000</b>
	<hr/> <hr/>

Ejendommene indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

Af centrale elementer i forudsætningen for værdiansættelsen kan nævnes, at der i beregningerne er anvendt diskonteringsrente svarende til ejendommenes beliggenhed, alder mm. og der er ved beregningen anvendt fuld udlejning, svarende til de faktiske forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelsen.

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita	13.725	16.500	0
	<b>13.725</b>	<b>16.500</b>	<b>0</b>
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>			
Mallevej 87		42.000	0
Bjergvej 20		394.000	0
		<b>436.000</b>	<b>0</b>

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jørgen Nielsen

### Direktør

På vegne af: ACC Ejendom ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-301608834596

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-07-16 13:44:08Z

NEM ID 

## Tonny Løbner

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:32050672

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-07-16 13:44:50Z

NEM ID 

## Jørgen Nielsen

### Dirigent

På vegne af: ACC Ejendom ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-301608834596

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-07-16 14:14:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: APYU3-1PIPY-2645P-VJJIC-UNA4Y-NSVCA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>