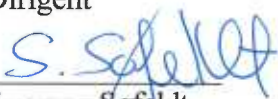


**ACCO ESTATE ApS**  
(CVR-nr. 36 03 33 20)Kongensgade 55  
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT FOR 2017**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2 / 2 2018

Dirigent

  
Susanne Søfeldt

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
 <b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance pr. 31. december 2017, aktiver .....	9
Balance pr. 31. december 2017, passiver .....	10
Noter.....	11 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for ACCO ESTATE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalget af revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. januar 2018

Direktion:



Susanne Søfeldt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til den daglige ledelse i ACCO ESTATE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ACCO ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### Revisors ansvar

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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

### Ledelsens ansvar

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

### Den udførte assistance

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.

Odense, den 25. januar 2018

### SØBY REVISORER A/S

*Godkendte Revisorer*

*CVR-nr. 19 12 57 42*

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

*mne31463*

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

ACCO ESTATE ApS  
Kongensgade 55  
5000 Odense C

CVR-nr.: 36 03 33 20  
Stiftet: 1. juli 2014  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Susanne Søfeldt

**Revisor**

**SØBY REVISORER A/S**  
Godkendte Revisorer  
Landbrugsvej 4  
5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ACCO ESTATE ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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 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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger.....	20 år	Restværdi: 80 %
Forbedringer.....	20 år	Restværdi: 0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

#### 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.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.



## 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 fremførelsesberettiget 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 nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2017**

<u>Note</u>	<u>2017 i hele kr.</u>	<u>2016 i 1.000 kr.</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	287.213	292
1. Personaleomkostninger .....	-78.883	-214
Afskrivninger .....	-48.462	-48
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	159.868	30
2. Finansielle indtægter .....	0	0
3. Finansielle omkostninger .....	-92.410	-93
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	67.458	-63
4. Skat af årets resultat .....	-14.841	13
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>52.617</u>	<u>-50</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	52.617	-50
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt .....	<u>52.617</u>	<u>-50</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2017 i hele kr.</u>	<u>2016 i 1.000 kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
5. <b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
Grunde og bygninger .....	5.040.516	3.996
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>5.040.516</u>	<u>3.996</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Andre tilgodehavender .....	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	16.029	147
	<u>16.029</u>	<u>147</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>143.142</u>	<u>82</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>159.171</u>	<u>229</u>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>5.199.687</u></u>	<u><u>4.225</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## PASSIVER

Note	2017 i hele kr.	2016 i 1.000 kr.
<b>6. EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	50.000	50
Overført resultat .....	2.686.583	59
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>2.736.583</b>	<b>109</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Hensættelser til udskudt skat .....	75.737	61
<b>7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Prioritetsgæld .....	1.808.624	1.915
Deposita .....	417.325	390
	<b>2.225.949</b>	<b>2.305</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
7. Kortfristet del af langfristet gæld .....	115.000	120
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	1.603
Selskabsskat .....	93	0
Anden gæld .....	46.325	27
	<b>161.418</b>	<b>1.750</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>2.387.367</b>	<b>4.055</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>5.199.687</b>	<b>4.225</b>
<b>8. EVENTUALPOSTER</b>		
<b>9. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
<b>10. NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
<b>11. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## NOTER

Note**BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2017 i hele kr.	2016 i 1.000 kr.
<b>1. PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>		
Løn og gager .....	77.165	162
Andre udgifter til social sikring m.v. ....	1.718	2
	<u>78.883</u>	<u>164</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit .....	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2. FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
Renteindtægter m.v. i øvrigt .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	32.050	31
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	60.360	62
	<u>92.410</u>	<u>93</u>
<b>4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	93	0
Regulering af udskudt skat .....	14.748	15
Skatteværdi af resultat overført ved sambeskatning .....	<u>0</u>	<u>-28</u>
	<u>14.841</u>	<u>-13</u>

## NOTER

Note

## 5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017 .....	4.092.742
Årets tilgang .....	1.093.160
Årets afgang .....	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b> .....	<b>5.185.902</b>
Afskrivninger 1. januar 2017 .....	96.924
Årets afskrivninger .....	<u>48.462</u>
<b>Afskr. 31. december 2017</b> .....	<b>145.386</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b> .....	<b><u>5.040.516</u></b>

## 6. EGENKAPITAL:

	<u>1/1 2017</u>	<u>Tilskud/ udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til årets resul- tatfordeling</u>	<u>31/12 2017</u>
Anpartskapital .....	50.000	0	0	50.000
Overført resultat .....	58.966	2.575.000	52.617	2.686.583
Forslag til udbytte .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>108.966</u>	<u>2.575.000</u>	<u>52.617</u>	<u>2.736.583</u>

Anpartskapitalen er fordelt således: 50 anparter á kr. 1.000.  
Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen siden stiftelsen.

## 7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1/1 2017 gæld i alt</u>	<u>31/12 2017 gæld i alt</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Prioritetsgæld .....	<u>2.034.562</u>	<u>1.923.624</u>	<u>115.000</u>	<u>1.300.000</u>

## NOTER

### Note

8. **EVENTUALPOSTER M.V.:**  
**Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**  
Ingen.
9. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**  
Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.934 er deponeret realkreditpantebrev på t.kr. 2.310 med pant i ejendommen Kongensgade 55, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 3.947.
10. **NÆRTSTÅENDE PARTER:**  
**Ejerforhold:**  
Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:
- ACCO Invest Holding ApS  
Kongensgade 55  
5000 Odense C
11. **OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:**  
Ingen.