

ACCO ESTATE ApS
(CVR-nr. 36 03 33 20)Kongensgade 55
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT FOR 2018**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14/2 2019

Dirigent


Nicolai Søfeldt Falk

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning..... | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Ledelsesberetning..... | 4 |
| Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 - 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance pr. 31. december 2018, aktiver | 9 |
| Balance pr. 31. december 2018, passiver | 10 |
| Noter..... | 11 - 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

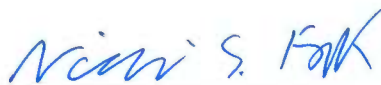
Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalget af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. februar 2019

Direktion:



Nicolai Søfeldt Falk

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i ACCO ESTATE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ACCO ESTATE ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 revisorerets 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 14. februar 2019

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

Nicolai Søfeldt Falk

Revisor

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

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme, samt drift af 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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af grunde og bygninger til dagsværdi. Grunde og bygninger var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Selskabet har valgt at måle grunde og bygninger til dagsværdi, da dette vurderes som værende et mere retvisende billede af værdien af grunde og bygninger.

Ændringen er foretaget primo 2018, og der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstal for 2017.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2018:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 751.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 165.
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 586.
- Balancesummen forøges med t.kr. 751.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 586.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

I anskaffelsesåret indregnes investeringsejendomme til kostpris med tillæg af købsomkostninger, eftersom denne vurderes at svare til dagsværdi.

Dagsværdi fastsættes ud fra et fastsat forrentningskrav på mellem 4 og 6 % ud fra opgjort driftsafkast/nettohusleje.

I driftsafkastet indgår årets faktiske lejeindtægter korrigeret til markedsleje samt for eventuelle tomme lejemål. Herudover indgår følgende driftsomkostninger: vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger, ejendomsskat, forsikringer samt andre omkostninger tilknyttet ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

AKTIVER

| <u>Note</u> | <u>2018 i hele kr.</u> | <u>2017 i 1.000 kr.</u> |
|--|----------------------------|-----------------------------|
| ANLÆGSAKTIVER: | | |
| 5. Materielle anlægsaktiver: | | |
| Investeringsejendomme | <u>10.785.000</u> | <u>5.041</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | <u>10.785.000</u> | <u>5.041</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER: | | |
| Tilgodehavender: | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | <u>0</u> | <u>16</u> |
| Likvide beholdninger | <u>1.072.206</u> | <u>143</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | <u>1.072.206</u> | <u>159</u> |
| AKTIVER I ALT | <u><u>11.857.206</u></u> | <u><u>5.200</u></u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

PASSIVER

| Note | | 2018 i hele kr. | 2017 i 1.000 kr. |
|------|--|--------------------|---------------------|
| 6. | EGENKAPITAL: | | |
| | Anpartskapital | 50.000 | 50 |
| | Overført resultat | 5.547.563 | 2.687 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| | EGENKAPITAL I ALT | 5.597.563 | 2.737 |
| | HENSATTE FORPLIGTELSER: | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 266.413 | 76 |
| 7. | LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER: | | |
| | Prioritetsgæld | 5.161.432 | 1.809 |
| | Deposita | 486.225 | 417 |
| | | 5.647.657 | 2.226 |
| | KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER: | | |
| 7. | Kortfristet del af langfristet gæld | 190.000 | 115 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 |
| | Selskabsskat | 86.877 | 0 |
| | Anden gæld | 68.696 | 46 |
| | | 345.573 | 161 |
| | GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 5.993.230 | 2.387 |
| | PASSIVER I ALT | 11.857.206 | 5.200 |
| 8. | EVENTUALPOSTER | | |
| 9. | PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER | | |
| 10. | NÆRTSTÅENDE PARTER | | |
| 11. | OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER | | |

NOTER

Note**BRUTTOFORTJENESTE:**

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

| | 2018 i hele kr. | 2017 i 1.000 kr. |
|---|--------------------|---------------------|
| 1. PERSONALEOMKOSTNINGER: | | |
| Løn og gager | 0 | 77 |
| Honorarer | 0 | 0 |
| Andre udgifter til social sikring m.v. | 0 | 2 |
| | <u>0</u> | <u>79</u> |
| | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit | <u>0</u> | <u>1</u> |
| | | |
| 2. FINANSIELLE INDTÆGTER: | | |
| Renteindtægter m.v. i øvrigt | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER: | | |
| Renteomkostninger m.v. i øvrigt | 77.715 | 32 |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 32.068 | 60 |
| | <u>109.783</u> | <u>92</u> |
| | | |
| 4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT: | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 86.877 | 0 |
| Regulering af udskudt skat | 190.676 | 15 |
| Skatteværdi af resultat overført ved sambeskatning .. | 0 | 0 |
| | <u>277.553</u> | <u>15</u> |

NOTER

Note

5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2018 | 5.185.902 |
| Årets tilgang | 4.993.271 |
| Årets afgang | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december 2018 | 10.179.173 |
| Op- og nedskrivninger 1. januar 2018 | -145.386 |
| Årets opskrivninger | <u>751.213</u> |
| Op- og nedskrivninger 31. december 2018 | 605.827 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>10.785.000</u> |

Investerings ejendommene er værdiansat til dagsværdi på baggrund af den afkast-baserede værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt en nettoforrentning på mellem 4 og 6 %. Ejendommene er i god stand, har en god beliggenhed og en stabil lejeindtægt. Det er således ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen af investerings-ejendommene er realistisk.

6. EGENKAPITAL:

| | <u>1/1 2018</u> | <u>Tilskud/ udbetalt udbytte</u> | <u>Forslag til årets resul- tatfordeling</u> | <u>31/12 2018</u> |
|---------------------------|---------------------|--|--|-----------------------|
| Anpartskapital | 50.000 | 0 | 0 | 50.000 |
| Overført resultat | 2.686.583 | 1.876.926 | 984.054 | 5.547.563 |
| Forslag til udbytte | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>2.736.583</u> | <u>1.876.926</u> | <u>984.054</u> | <u>5.597.563</u> |

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

NOTER

Note

7. **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

| | <u>1/1 2018</u> <u>gæld i alt</u> | <u>31/12 2018</u> <u>gæld i alt</u> | <u>Afdrag</u> <u>næste år</u> | <u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u> |
|----------------------|--------------------------------------|--|----------------------------------|--------------------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.923.624 | 5.351.432 | 190.000 | 4.250.000 |

8. **EVENTUALPOSTER M.V.:**

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

9. **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, tkr. 5.351 er deponeret realkreditpantebreve med pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør tkr. 10.034.

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.