

## ACC EJENDOMME ApS

Spangsbjerg Kirkevej 3,

6700 Esbjerg

CVR-nr. 31477433

## Årsrapport for 2023

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 02-07-2024

---

Jørgen Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 02-07-2024

### 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 01-01-2023 - 31-12-2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Esbjerg N, den 02-07-2024

### Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 44387263

Jesper Præst  
Statsautoriseret revisor  
mne35537

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ACC EJENDOMME ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	31477433
Stiftelsesdato	15-04-2008
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Jørgen Nielsen
<b>Revisor</b>	Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Stormgade 133 6715 Esbjerg N
Telefon	71969672
E-mail	info@dekorevision.dk
Hjemmeside	www.dekorevision.dk
CVR-nr.	44387263

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -137.572, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 575.230, og en egenkapital på kr. -1.719.194.

Selskabet har tabt selskabskapitalen hvorved selskabets ledelse løbende sikrer den fortsatte drift, og iagttager bestemmelser jf. selskabslovens §119 i relation til kapitaltab

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>37.641</b>	<b>27.784</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		14.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>51.641</b>	<b>27.784</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.636	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2	-48.027	0
Andre finansielle omkostninger	2	-125.207	-112.398
<b>Resultat før skat</b>		<b>-118.957</b>	<b>-84.614</b>
Skat af årets resultat		-18.615	18.615
<b>Årets resultat</b>		<b>-137.572</b>	<b>-65.999</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-137.572	-65.999
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-137.572</b>	<b>-65.999</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	450.000	436.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>450.000</b>	<b>436.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>450.000</b>	<b>436.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		69.878	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.352	53.087
Udskudte skatteaktiver		0	18.615
<b>Tilgodehavender</b>		<b>125.230</b>	<b>71.702</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>125.230</b>	<b>71.702</b>
<b>Aktiver</b>		<b>575.230</b>	<b>507.702</b>



## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.769.194	-1.631.622
<b>Egenkapital</b>		<b>-1.719.194</b>	<b>-1.581.622</b>
Gæld til banker		1.239.847	1.237.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.095	37.271
Gæld til tilknyttede virksomheder		408.576	276.657
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		596.906	538.196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.294.424</b>	<b>2.089.324</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.294.424</b>	<b>2.089.324</b>
<b>Passiver</b>		<b>575.230</b>	<b>507.702</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personalemkostninger</b>		
	2023	2022
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
Direktøren har været den eneste ansatte. Direktøren har ikke modtaget noget vederlag.		
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
	2023	2022
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	48.027	0
Andre finansielle omkostninger	125.207	112.398
	<b>173.234</b>	<b>112.398</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	90.973	90.973
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>90.973</b>	<b>90.973</b>
Dagsværdireguleringer primo	345.027	415.000
Årets reguleringer	14.000	-69.973
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>359.027</b>	<b>345.027</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>450.000</b>	<b>436.000</b>

Vurdering af ejendommenes dagsværdi pr. 31.12.23 er fastlagt af selskabets ledelse. Ved mæglervurderingen er der bl.a. anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

Ledelsen forventer at kunne opnå et fortsat afkast på 6-7%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og med en udlejningsprocent tæt på 100%. Ejendommen er beliggende i Varde og grunden er beliggende i Gredstedbro. Ejendommen anvendes primært til beboelse med arealer på 132 m<sup>2</sup>. Grunden står fortsat tom.

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi ved et afkast på 6% (afrundet) = 450 tkr.

Ved udsving i afkastprocenten på 0,5% vil værdien af ejendommene ligge i intervallet mellem 415 tkr. og 490 tkr.

## Noter

2023

2022

### 4. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening. Selskabets fortsatte drift er derudover betinget af, at anpartshaver fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed.

### 5. 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 Esbjerg ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ACC EJENDOMME ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame,

## Anvendt regnskabspraksis

administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den

## Anvendt regnskabspraksis

investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

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

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### 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.

### 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.

### Gældsforpligtelser

## Anvendt regnskabspraksis

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jørgen Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Nielsen

Direktør

På vegne af ACC Ejendomme ApS

ID: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 14:37:14

Underskrevet med MitID



## Jesper Præst

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Præst

Revisor

På vegne af Deko Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

ID: 37539f4d-7bb1-48a0-9ddc-8a03d9b28d44

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 14:39:01

Underskrevet med MitID



## Jørgen Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Nielsen

Dirigent

På vegne af ACC Ejendomme ApS

ID: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff

Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 16:32:52

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c9dbd7mqjNM251921674

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).