



**ACCO ESTATE ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C**

CVR-nummer: 36033320

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/3 2024

Nicolai Søfeldt Falk
Dirigent

REVISORINTERESSENTSKAB:
Morten Damgaard Møller
Nikolaj Wædegaard Kallesøe
Rikke Lund Nielsen
Søren Bøggild Lund

Bredbjergvej 46
5230 Odense M
axelgram.dk

Telefon : 66 12 33 15
CVR-nr. : DK 16 64 56 99

DANSKE
REVISORER
FSK*



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14



ACCO ESTATE ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for ACCO ESTATE ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 18. marts 2024

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 perioden 1. januar - 31. december 2023 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 og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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.

Odense M, den 18. marts 2024
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Nikolaj Wædegaard Kallesøe
Statsautoriseret revisor
mne50650



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

ACCO ESTATE ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C

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

Direktion

Nicolai Søfeldt Falk

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Vestre Stationsvej 7
5100 Odense C

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning og administration af lejebolig og erhvervslejemål samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

**RESULTATOPGØRELSE**
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.738.714	1.318
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.738.714	1.318
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-379.864	-2.120
DRIFTSRESULTAT	1.358.850	-802
Andre finansielle indtægter	10.495	1.949
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.573	9
3 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-50.048	-26
Andre finansielle omkostninger	-564.301	-547
RESULTAT FØR SKAT	756.569	583
4 Skat af årets resultat	-157.966	-129
ÅRETS RESULTAT	598.603	454
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	598.603	454
DISPONERET I ALT	598.603	454

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**
AKTIVER

	2023	2022 tkr.
5 Investeringsejendomme	30.511.165	32.773
Materielle anlægsaktiver	30.511.165	32.773
ANLÆGSAKTIVER	30.511.165	32.773
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	51.573	342
Andre tilgodehavender	18	0
Tilgodehavender	51.591	342
Likvide beholdninger	198.942	115
OMSÆTNINGSAKTIVER	250.533	457
AKTIVER	30.761.698	33.230

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**
PASSIVER

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat.....	11.474.632	10.876
EGENKAPITAL.....	11.524.632	10.926
Hensættelse til udskudt skat	777.044	833
HENSATTE FORPLIGTELSER	777.044	833
Prioritetsgæld.....	16.080.491	17.629
6 Langfristede gældsforpligtelser	16.080.491	17.629
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	455.018	545
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	642.625	702
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	20.000	20
Gæld til tilknyttede virksomheder	760.238	1.145
Selskabsskat.....	224.320	567
Anden gæld.....	58.554	61
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	218.776	802
Kortfristede gældsforpligtelser	2.379.531	3.842
GÆLDSFORPLIGTELSER	18.460.022	21.471
PASSIVER	30.761.698	33.230

- 7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022 tkr.
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo	10.876.029	10.422
Årets resultat	598.603	454
Overført resultat ultimo	11.474.632	10.876
EGENKAPITAL	11.524.632	10.926



NOTER

	2023	2022 tkr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, omsætningsaktiver	<u>1.573</u>	<u>9</u>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder i alt	<u>1.573</u>	<u>9</u>
3 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
Renter kortfristet gæld	<u>50.048</u>	<u>26</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder i alt	<u>50.048</u>	<u>26</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	<u>214.867</u>	<u>567</u>
Regulering af udskudt skat	<u>-56.901</u>	<u>-438</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>157.966</u>	<u>129</u>



NOTER

	Investeringsejendomme
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	29.915.542
Tilgang i årets løb	37.500
Afgang i årets løb	-1.919.720
	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	28.033.322
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	4.034.932
Årets opskrivninger	1.244.855
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	5.279.787
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-1.177.225
Årets af-/nedskrivninger	-1.624.719
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-2.801.944
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.511.165</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en blanding af erhverv- og boliglejemål beliggende i Odense. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Forrentningsfaktoren er på 7,25 % på erhvervslejemål ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. Forrentningsfaktorene er på mellem 4,25 % og 5 % på boliglejemål ud fra ejendommenes beliggenhed.

En stigning i forrentningsfaktorene på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 2.860 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	18.174.194	16.535.509	455.018	14.647.110
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>18.174.194</u>	<u>16.535.509</u>	<u>455.018</u>	<u>14.647.110</u>



NOTER

	2023	2022 tkr.	
7 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38			
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Investeringsejendomme	30.511.165	-379.864	0

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på t.kr. 16.356 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er t.kr. 30.511 pr. 31.12.23



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for ACCO ESTATE ApS for 2023 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

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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens 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 afskrivning på investeringsejendommene.

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.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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.

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.

Gældsforpligtelser

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 gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.”

Nicolai Søfeldt Falk

Direktør

Serienummer: 89962084-d0af-402d-9386-0a70a65b992f

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-19 10:46:49 UTC



Nikolaj Wædegaard Kallesø

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S CVR: 16645699

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5c289e94-9289-4a01-bec3-1742e9e0d3bd

IP: 87.48.xxx.xxx

2024-03-19 13:19:26 UTC



Nicolai Søfeldt Falk

Dirigent

Serienummer: 89962084-d0af-402d-9386-0a70a65b992f

IP: 5.186.xxx.xxx

2024-03-20 10:59:46 UTC



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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**