



Acco Estate ApS

Kongensgade 55
5000 Odense C
CVR-nr. 36033320

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
20.01.2023

Nicolai Søfeldt Falk
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Acco Estate ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C

CVR-nr.: 36033320
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Nicolai Søfeldt Falk, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Acco Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20.01.2023

Direktion

Nicolai Søfeldt Falk

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Acco Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Acco Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 20.01.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jesper Vesterlund

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47808

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme, samt drift af udlejningsvirksomhed.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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 6 % på erhvervslejemål ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. Forrentningsfaktorene er på mellem 4,5 % og 5 % på boliglejemål ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika.

Der er pr. 31.12.2022 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Dette skyldes øget usikkerhed om udviklingen i inflation, renteniveau m.v. En stigning i forrentningsfaktorene på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 2.940 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.316.440	677.616
Andre finansielle indtægter	1	1.958.131	10.646
Andre finansielle omkostninger	2	(571.539)	(188.569)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.703.032	499.693
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.120.496)	2.222.566
Resultat før skat		582.536	2.722.259
Skat af årets resultat	3	(128.155)	(569.467)
Årets resultat		454.381	2.152.792
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		454.381	2.152.792
Resultatdisponering		454.381	2.152.792

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		32.773.249	30.533.967
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	3.050.617
Materielle aktiver	4	32.773.249	33.584.584
Anlægsaktiver		32.773.249	33.584.584
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		341.737	448.687
Andre tilgodehavender		10.766	18
Tilgodehavender		352.503	448.705
Likvide beholdninger		115.137	456.177
Omsætningsaktiver		467.640	904.882
Aktiver		33.240.889	34.489.466

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		10.876.028	10.421.647
Egenkapital		10.926.028	10.471.647
Udskudt skat		833.945	1.272.400
Hensatte forpligtelser		833.945	1.272.400
Gæld til realkreditinstitutter		17.629.468	18.359.714
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.629.468	18.359.714
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	544.726	498.593
Bankgæld		0	1.030.347
Deposita		627.790	627.978
Modtagne forudbetalinger fra kunder		83.562	93.191
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	393.901
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.145.316	1.561.732
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		294.366	787
Skyldig skat		566.610	115.621
Anden gæld		569.078	63.555
Kortfristede gældsforpligtelser		3.851.448	4.385.705
Gældsforpligtelser		21.480.916	22.745.419
Passiver		33.240.889	34.489.466
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	10.421.647	10.471.647
Årets resultat	0	454.381	454.381
Egenkapital ultimo	50.000	10.876.028	10.926.028

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.671	10.646
Øvrige finansielle indtægter	1.949.460	0
	1.958.131	10.646

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	26.109	12.150
Renteomkostninger i øvrigt	545.430	176.419
	571.539	188.569

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	566.610	115.621
Ændring af udskudt skat	(438.455)	453.846
	128.155	569.467

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	25.555.764	3.050.617
Tilgange	4.359.778	0
Afgange	0	(3.050.617)
Kostpris ultimo	29.915.542	0
Dagsværdireguleringer primo	4.978.203	0
Årets dagsværdireguleringer	(2.120.496)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	2.857.707	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.773.249	0

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 6 % på erhvervslejemål ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. Forrentningsfaktorene er på mellem 4,5 % og 5 % på boliglejemål ud fra ejendommens beliggenhed og

karakteristika.

Der er pr. 31.12.2022 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Dette skyldes øget usikkerhed om udviklingen i inflation, renteniveau m.v. En stigning i forrentningsfaktorene på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 2.940 t.kr. Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	544.726	498.593	17.629.468	15.620.150
	544.726	498.593	17.629.468	15.620.150

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ACCO Group Asset Management ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af prioritetsgæld udgør pr. 31.12.2022, 18.174 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2022, 32.773 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Nordea. Bankgæld og prioritetsgæld i tilknyttede virksomheder udgør 3.949 t.kr. pr. 31.12.2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver omfatter forudbetalinger for materielle aktiver, og investeringsejendomme jf. nedenfor.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af

aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.