

Årsrapport for 2025

ACCO ESTATE ApS
Kongensgade 55, 5000 Odense C
CVR-nr. 36 03 33 20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. februar 2026

Nicolai Søfeldt Falk
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for ACCO ESTATE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. februar 2026

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 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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 6. februar 2026

LD&C Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 46 08 00 41

Martin Lillesø Larsen
statsautoriseret revisor
mne50638

Selskabsoplysninger

Selskabet

ACCO ESTATE ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C

CVR-nr.: 36 03 33 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Odense

Direktion

Nicolai Søfeldt Falk

Revisor

LD&C Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Poul Møllers Vej 19
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og administration af lejebolig og erhvervslejemål samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.209.075	1.203.077
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>477.056</u>	<u>1.062.901</u>
Resultat før finansielle poster		1.686.131	2.265.978
Finansielle indtægter	2	21.246	7.718
Finansielle omkostninger	3	<u>(528.287)</u>	<u>(653.935)</u>
Resultat før skat		1.179.090	1.619.761
Skat af årets resultat		<u>(261.346)</u>	<u>(331.700)</u>
Årets resultat		<u>917.744</u>	<u>1.288.061</u>
Overført resultat		<u>917.744</u>	<u>1.288.061</u>
		<u>917.744</u>	<u>1.288.061</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	<u>30.299.008</u>	<u>29.309.407</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>30.299.008</u>	<u>29.309.407</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>30.299.008</u>	<u>29.309.407</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		88.174	212.132
Andre tilgodehavender		<u>6.115</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>94.289</u>	<u>212.132</u>
Likvide beholdninger		<u>69.520</u>	<u>293.370</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>163.809</u>	<u>505.502</u>
Aktiver i alt		<u><u>30.462.817</u></u>	<u><u>29.814.909</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>13.680.437</u>	<u>12.762.693</u>
Egenkapital		<u>13.730.437</u>	<u>12.812.693</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.113.592</u>	<u>982.332</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.113.592</u>	<u>982.332</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>14.109.386</u>	<u>14.485.984</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>14.109.386</u>	<u>14.485.984</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	370.828	387.418
Modtagne forudbetalinger fra kunder		237.102	163.183
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	120.406
Gæld til tilknyttede virksomheder		35.701	41.980
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		303.387	257.363
Selskabsskat		130.086	136.146
Anden gæld		60.991	61.327
Deposita		<u>351.307</u>	<u>366.077</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.509.402</u>	<u>1.533.900</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.618.788</u>	<u>16.019.884</u>
Passiver i alt		<u>30.462.817</u>	<u>29.814.909</u>

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	12.762.693	12.812.693
Årets resultat	<u>0</u>	<u>917.744</u>	<u>917.744</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>13.680.437</u>	<u>13.730.437</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	20.935	2.496
Andre finansielle indtægter	<u>311</u>	<u>5.222</u>
	<u>21.246</u>	<u>7.718</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	146.317	198.174
Andre finansielle omkostninger	<u>381.970</u>	<u>455.761</u>
	<u>528.287</u>	<u>653.935</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2025		26.019.662
Tilgang i årets løb		<u>512.545</u>
Kostpris 31. december 2025		<u>26.532.207</u>
Værdireguleringer 1. januar 2025		3.289.745
Årets værdireguleringer		<u>477.056</u>
Værdireguleringer 31. december 2025		<u>3.766.801</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		<u>30.299.008</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af bolig- og erhvervsejendomme. Investeringsejendomme er beliggende i Odense. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejder. Der er fastsat et afkastkrav for ejendommene på mellem 4,50% - 7,00%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En ændring i afkastsatsen på henholdsvis +/-0,50% fører til henholdsvis et fald i markedsværdien på 2.647 t.kr. og en stigning i markedsværdien på 3.234 t.kr. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Oplysning om aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Investeringsejendomme er ultimo regnskabsåret indregnet til 30.299.008 kr. i årsregnskabet og årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen udgør 477.056 kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2025	31. december 2025	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>14.873.402</u>	<u>14.480.214</u>	<u>370.828</u>	<u>12.748.152</u>
	<u>14.873.402</u>	<u>14.480.214</u>	<u>370.828</u>	<u>12.748.152</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ACCO Invest Holding ApS, som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til bank- og realkreditinstitut. Gæld i tilknyttede virksomheder udgør 5.288 t.kr. pr. 31.12.2025.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.602 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2025 udgør 30.299 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ACCO ESTATE ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokalrelaterede omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for beboelsesejendomme indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensynstagen til de eksisterende huslejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, og som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.