



ACCO ESTATE ApS
Kongensgade 55
5000 Odense C

CVR-nummer: 36033320

ÅRSRAPPORT
1. januar 2024 til 31. december 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/3 2025

Nicolai Søfeldt Falk
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for ACCO ESTATE ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 28. marts 2025

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 2024 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 Ethiske 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 28. marts 2025
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 2024

	2024	2023 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.205.844	1.739
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.205.844	1.739
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.062.901	-380
DRIFTSRESULTAT	2.268.745	1.359
Andre finansielle indtægter	23.345	10
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.496	2
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-38.465	-50
Andre finansielle omkostninger.....	-636.360	-564
RESULTAT FØR SKAT	1.619.761	757
2 Skat af årets resultat.....	-331.700	-158
ÅRETS RESULTAT	1.288.061	599
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.288.061	599
DISPONERET I ALT	1.288.061	599

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024**
AKTIVER

	2024	2023 tkr.
3 Investeringsejendomme	29.309.407	30.512
Materielle anlægsaktiver	29.309.407	30.512
ANLÆGSAKTIVER	29.309.407	30.512
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	212.132	52
Andre tilgodehavender	0	0
Tilgodehavender	212.132	52
Likvide beholdninger	293.369	199
OMSÆTNINGSAKTIVER	505.501	251
AKTIVER	29.814.908	30.763

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024
PASSIVER**

	2024	2023 tkr.
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	12.762.693	11.475
EGENKAPITAL	12.812.693	11.525
Hensættelse til udskudt skat	982.332	777
HENSATTE FORPLIGTELSER	982.332	777
Prioritetsgæld	14.485.984	16.080
4 Langfristede gældsforpligtelser	14.485.984	16.080
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	387.418	455
Modtagne forudbetalinger fra kunder	529.259	643
Leverandører af varer og tjenesteydelser	120.406	20
Gæld til tilknyttede virksomheder	41.980	761
Selskabsskat	136.146	224
Anden gæld	61.327	59
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	257.363	219
Kortfristede gældsforpligtelser	1.533.899	2.381
GÆLDSFORPLIGTELSER	16.019.883	18.461
PASSIVER	29.814.908	30.763

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



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023 tkr.
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo	11.474.632	10.876
Årets resultat	1.288.061	599
Overført resultat ultimo	12.762.693	11.475
EGENKAPITAL.....	12.812.693	11.525



NOTER

	2024	2023 tkr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	0	0
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	126.412	215
Regulering af udskudt skat.....	205.288	-57
Skat af årets resultat i alt.....	331.700	158
3 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme
Kostpris, primo.....		28.033.322
Afgang i årets løb.....		-2.013.660
Kostpris 31. december 2024		26.019.662
Opskrivninger, primo.....		5.279.787
Årets opskrivninger.....		1.062.901
Opskrivninger 31. december 2024		6.342.688
Af-/nedskrivninger, primo.....		-2.801.944
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		-250.999
Af-/nedskrivninger 31. december 2024		-3.052.943
Materielle anlægsaktiver i alt.....		29.309.407

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 7,2 % på erhvervslejemål ud fra ejendommens beliggenhed og karakteristika. Forrentningsfaktorene er på mellem 4,5 % og 6 % på boliglejemål ud fra ejendommenes beliggenhed.

En stigning i forrentningsfaktorene på 0,5%-point vil resultere i et fald i dagsværdi på 2.592 t.kr. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.



NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	16.535.508	14.873.402	387.418	13.053.157
	<u>16.535.508</u>	<u>14.873.402</u>	<u>387.418</u>	<u>13.053.157</u>

5 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
Investeringsjendomme	29.309.407	1.062.901	0

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på t.kr. 15.000 er sikret ved pant i grunde og bygninger. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er t.kr. 29.309 pr. 31.12.24

Virksomheden har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til Nordea. Bankgæld og prioritetsgæld i tilknyttede virksomheder udgør 3.624 t.kr. pr. 31.12.2024.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for ACCO ESTATE ApS for 2024 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.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

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



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 er sambeskattet med moderselskabet ACCO Invest Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

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 virksomheder 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

2025-03-31 11:13:35 UTC



Nikolaj Wædegaard Kallesø

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S CVR: 16645699

Statsautoriseret revisor

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

IP: 87.48.xxx.xxx

2025-03-31 11:42:33 UTC



Nicolai Søfeldt Falk

Dirigent

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-03-31 12:20:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter