



GoAudit

ACC EJENDOMME ApS

Spangsbjerg Kirkevej 3,

6700 Esbjerg

CVR-nr. 31477433

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21-07-2025

Jørgen Nielsen
Dirigent

GoAudit ApS, godkendt revisionsvirksomhed
6715 Esbjerg N

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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 21-07-2025

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 01-01-2024 - 31-12-2024 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 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 21-07-2025

GoAudit ApS, godkendt revisionselskab

CVR-nr. 37205907

Jesper Præst
Statsautoriseret revisor
mne35537

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ACC EJENDOMME ApS Spangsbjerg Kirkevej 3, 6700 Esbjerg
CVR-nr.	31477433
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Direktion	Jørgen Nielsen
Revisor	GoAudit ApS, godkendt revisionselskab Stormgade 133 6715 Esbjerg N
CVR-nr.	37205907

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er usikkerheder ved indregning eller måling af investeringsejendomme der henvises specifikt til informationer i årsrapportens note omkring investeringsejendomme for følsomhed ved afkastberegningen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 160.060, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 881.128, og en egenkapital på kr. -1.559.134.

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for ACC EJENDOMME ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-13.064	37.641
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		300.000	14.000
Driftsresultat		286.936	51.641
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2	2.416	2.636
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3	-40.702	-48.027
Andre finansielle omkostninger		-88.590	-125.207
Resultat før skat		160.060	-118.957
Skat af årets resultat		0	-18.615
Årets resultat		160.060	-137.572
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		160.060	-137.572
Resultatdisponering		160.060	-137.572

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	750.000	450.000
Materielle anlægsaktiver		750.000	450.000
Anlægsaktiver		750.000	450.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.278	69.878
Andre tilgodehavender		72.850	55.352
Tilgodehavender		131.128	125.230
Omsætningsaktiver		131.128	125.230
Aktiver		881.128	575.230

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.609.134	-1.769.194
Egenkapital		-1.559.134	-1.719.194
Gæld til banker		1.197.782	1.239.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.692	49.095
Gæld til tilknyttede virksomheder		529.472	408.576
Anden gæld		594.041	572.708
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		26.774	24.198
Deposita		16.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser		2.440.262	2.294.424
Gældsforpligtelser		2.440.262	2.294.424
Passiver		881.128	575.230
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2024	50.000	-1.769.194	-1.719.194
Årets resultat	0	160.060	160.060
Egenkapital 31-12-2024	50.000	-1.609.134	-1.559.134

Noter

	2024	2023
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, diverse mellemregninger	2.416	2.636
	2.416	2.636
	2024	2023
3. Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
Renter, mellemregning	40.702	48.027
	40.702	48.027
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	90.973	90.973
Kostpris ultimo	90.973	90.973
Dagsværdireguleringer primo	359.027	345.027
Årets reguleringer	300.000	14.000
Dagsværdireguleringer ultimo	659.027	359.027
Regnskabsmæssig værdi ultimo	750.000	450.000

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 31.12.24 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af 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.

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligudlejningsejendomme.

Dagsværdien på investeringsejendommene er værdiansættelse ved en afkastbaseret model, med afkastprocent på mellem 6,5% - 9,0%.

Der er anvendt en gennemsnitlig forrentning på 7,31% ved stigning på 0,5% vil værdien udgøre t.kr. 754 og ved et tilsvarende fald t.kr. 746

5. Usikkerhed om going concern

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

Noter

6. 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.

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

Jørgen Nielsen

Navn returneret af MitId: Jørgen Nielsen
Direktør og Dirigent
ID: 2b659b7f-7922-4081-a57b-1586f3dd3fff
IP-adresse: 83.83.216.10:53669:53669
Dato for underskrift: 21-07-2025 23:17:28 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Jesper Præst

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Revisor
ID: 37539f4d-7bb1-48a0-9ddc-8a03d9b28d44
IP-adresse: 85.80.6.64:62372:62372
Dato for underskrift: 22-07-2025 08:55:15 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 046cd3ShyqN252714750