



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

# ACV2 ApS

C/O Anne Donatzky, Alfred Christensens Vej 4C, 2850 Nærum

CVR-nr. 42 18 37 68

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025.

---

Thomas Donatzky Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 3           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 4           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance                                          | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10          |
| Noter                                            | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 14          |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for ACV2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 30. juni 2025

**Direktion**

Thomas Donatzky Jensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i ACV2 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for ACV2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 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 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.

Allerød, den 30. juni 2025

### **Piaster Revisorerne**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 25 16 00 37

Steen Dahl Andersen

statsautoriseret revisor  
mne29455

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

ACV2 ApS  
C/O Anne Donatzky  
Alfred Christensens Vej 4C  
2850 Nærum

CVR-nr.: 42 18 37 68  
Stiftet: 4. marts 2021  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Thomas Donatzky Jensen

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af køb og salg af fast ejendom samt at drive virksomhed med udlejning.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets moderselskab har finansieret den primære del af selskabets ejendoms køb og ombygning, og støtter op om selskabets fortsatte drift.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| Note                                                | 2024           | 2023            |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                            | <b>888.964</b> | <b>220.076</b>  |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -278.433       | -262.183        |
| <b>Driftsresultat</b>                               | <b>610.531</b> | <b>-42.107</b>  |
| Andre finansielle indtægter                         | 784            | 492             |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                   | -274.666       | -489.063        |
| <b>Resultat før skat</b>                            | <b>336.649</b> | <b>-530.678</b> |
| 3 Skat af årets resultat                            | -76.231        | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                               | <b>260.418</b> | <b>-530.678</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>             |                |                 |
| Overføres til overført resultat                     | 260.418        | 0               |
| Disponeret fra overført resultat                    | 0              | -530.678        |
| <b>Disponeret i alt</b>                             | <b>260.418</b> | <b>-530.678</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                |                   |                   |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                   |                   |
| 4                        | Grunde og bygninger            | 25.063.556        | 24.529.489        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | 25.063.556        | 24.529.489        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>25.063.556</b> | <b>24.529.489</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                   |                   |
|                          | Andre tilgodehavender          | 25.500            | 22.448            |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | 0                 | 5.408             |
|                          | Tilgodehavender i alt          | 25.500            | 27.856            |
|                          | Likvide beholdninger           | 511.478           | 143.655           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>536.978</b>    | <b>171.511</b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b>25.600.534</b> | <b>24.701.000</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |                                              |                   |                   |
|---------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Note</u>               |                                              | <u>2024</u>       | <u>2023</u>       |
| <b>Egenkapital</b>        |                                              |                   |                   |
|                           | Selskabskapital                              | 40.000            | 40.000            |
|                           | Overført resultat                            | -177.147          | -437.565          |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>-137.147</b>   | <b>-397.565</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                              |                   |                   |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter               | 6.125.427         | 6.125.427         |
|                           | Deposita                                     | 464.350           | 428.525           |
| 5                         | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 6.589.777         | 6.553.952         |
|                           | Modtagne forudbetalinger fra kunder          | 618               | 14.110            |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 16.825.978        | 16.385.047        |
|                           | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse        | 2.000.000         | 2.000.000         |
|                           | Selskabsskat                                 | 135.300           | 0                 |
|                           | Anden gæld                                   | 186.008           | 145.456           |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | 19.147.904        | 18.544.613        |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>25.737.681</b> | <b>25.098.565</b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>25.600.534</b> | <b>24.701.000</b> |
| <b>6</b>                  | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |                   |
| <b>7</b>                  | <b>Eventualposter</b>                        |                   |                   |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                          | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>    |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023               | 40.000                    | 93.113                   | 133.113         |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | -530.678                 | -530.678        |
| Egenkapital 1. januar 2024               | 40.000                    | -437.565                 | -397.565        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 260.418                  | 260.418         |
|                                          | <b>40.000</b>             | <b>-177.147</b>          | <b>-137.147</b> |

**Noter**

|                                                             | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b> |                |                |
| Afskrivning på bygninger                                    | 278.433        | 262.183        |
|                                                             | <b>278.433</b> | <b>262.183</b> |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>                   |                |                |
| Andre finansielle omkostninger                              | 274.666        | 489.063        |
|                                                             | <b>274.666</b> | <b>489.063</b> |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                            |                |                |
| Skat af årets resultat                                      | 135.300        | 0              |
| Regulering af tidligere års skat                            | -59.069        | 0              |
|                                                             | <b>76.231</b>  | <b>0</b>       |

## Noter

|                                                              | 31/12 2024                       | 31/12 2023                                           |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>4. Grunde og bygninger</b>                                |                                  |                                                      |
| Kostpris 1. januar 2024                                      | 24.999.172                       | 19.277.500                                           |
| Tilgang i årets løb                                          | 812.500                          | 5.721.672                                            |
| <b>Kostpris 31. december 2024</b>                            | <b>25.811.672</b>                | <b>24.999.172</b>                                    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024                         | -469.683                         | -207.500                                             |
| Årets afskrivninger                                          | -278.433                         | -262.183                                             |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>               | <b>-748.116</b>                  | <b>-469.683</b>                                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>               | <b>25.063.556</b>                | <b>24.529.489</b>                                    |
| Estimeret restværdi efter endt afskrivning udgør 12 mio. kr. |                                  |                                                      |
| <b>5. Gældsforpligtelser</b>                                 |                                  |                                                      |
|                                                              | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2024</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</b> |
|                                                              |                                  | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2024</b>           |
| Gæld til realkreditinstitutter                               | 6.125.427                        | 0                                                    |
| Deposita                                                     | 464.350                          | 0                                                    |
|                                                              | <b>6.589.777</b>                 | <b>0</b>                                             |
|                                                              |                                  | <b>6.589.777</b>                                     |

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 6,1 mio. kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 25,1 mio. kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med THDJ Holding ApS, CVR-nr. 34047456, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ACV2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning udgøres af lejeindtægter, der periodiseres efter lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## 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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           | Brugstid |
|-----------|----------|
| Bygninger | 50 år    |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastæsttes en pålidelig genindvindingsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktiver i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Øvrige 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.”

## Thomas Donatzky Jensen

### Direktør

Serienummer: ca71526c-31e2-4392-8f29-f17688d263c6

IP: 80.199.xxx.xxx

2025-06-30 06:58:20 UTC



## Thomas Donatzky Jensen

### Dirigent

Serienummer: ca71526c-31e2-4392-8f29-f17688d263c6

IP: 80.199.xxx.xxx

2025-06-30 06:58:20 UTC



## Steen Dahl Andersen

PIASTER REVISORERNE, STATS AUTORISERET

REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 25160037

### Revisor

Serienummer: d37b01ac-a005-41d1-8c8b-ffa2c3b096a8

IP: 62.242.xxx.xxx

2025-06-30 07:02:21 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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.