



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Privestor ApS

Kong Valdemars Vej 48, 2840 Holte

CVR-nr. 25 27 96 97

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2020.

Peter Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Privestor 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 12. maj 2020

Direktion

Peter Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Privestor ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Privestor ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. maj 2020

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Henrik Wulff Jørgensen

statsautoriseret revisor
mne8201

Selskabsoplysninger

Selskabet

Privestor ApS
Kong Valdemars Vej 48
2840 Holte

CVR-nr.: 25 27 96 97

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Rasmussen

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Privestor ApS' hovedaktivitet er at investere i ejendomme og værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af m2-priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed, og i den udstrækning m2-priser ændrer sig og en investors afkastkrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 453.554 kr. mod -242.310 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 89.219 kr. mod 543.501 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udbruddet af Coronavirus/COVID-19 giver udfordringer og risici for virksomheden.

Der er truffet en række foranstaltninger med henblik på at sikre medarbejdernes helbred og sundhed. Virusudbruddet giver usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt som for virksomheden. Nuværende og eventuelle fremtidige politiske og økonomiske foranstaltninger, som måtte blive sat i værk, vil kunne afstedkomme finansielle risici knyttet til virksomhedens drift og eventuelt begrænse virksomhedens samhandelsmuligheder.

Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter giver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	453.554	-242.310
1 Personaleomkostninger	-400.000	-450.000
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.100	-33.100
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	67.500	1.287.796
Driftsresultat	87.954	562.386
Andre finansielle indtægter	18.503	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-17.238	-18.885
Årets resultat	89.219	543.501
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Overføres til overført resultat	0	435.501
Disponeret fra overført resultat	-21.381	0
Disponeret i alt	89.219	543.501



Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	129.160	162.260
5	Investeringsjendomme	7.419.000	8.784.750
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.548.160</u>	<u>8.947.010</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.548.160</u>	<u>8.947.010</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>65.087</u>	<u>53.644</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>65.087</u>	<u>53.644</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>10.785</u>	<u>346.810</u>
	Værdipapirer i alt	<u>10.785</u>	<u>346.810</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.124.429</u>	<u>955.471</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.200.301</u>	<u>1.355.925</u>
	Aktiver i alt	<u>9.748.461</u>	<u>10.302.935</u>



Balance 31. december

Passiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	50.000	50.000
7	Overført resultat	8.624.087	8.645.468
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
	Egenkapital i alt	<u>8.784.687</u>	<u>8.803.468</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	<u>507.732</u>	<u>871.654</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>507.732</u>	<u>871.654</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	69.000	75.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	108.831
	Anden gæld	<u>342.042</u>	<u>443.982</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>456.042</u>	<u>627.813</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>963.774</u>	<u>1.499.467</u>
	Passiver i alt	<u>9.748.461</u>	<u>10.302.935</u>
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Eventualposter			

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	400.000	450.000
	400.000	450.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.100	33.100
	33.100	33.100
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	17.238	18.885
	17.238	18.885
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	435.905	435.905
Afgang i årets løb	-30.405	0
Kostpris 31. december 2019	405.500	435.905
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-273.645	-240.545
Årets afskrivninger	-33.100	-33.100
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	30.405	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-276.340	-273.645
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	129.160	162.260

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	4.179.435	3.749.431
Tilgang i årets løb	0	430.004
Afgang i årets løb	<u>-662.400</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.517.035</u>	<u>4.179.435</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	4.605.315	3.317.519
Årets regulering til dagsværdi	67.500	1.287.796
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-770.850</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>3.901.965</u>	<u>4.605.315</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>7.419.000</u>	<u>8.784.750</u>

Investeringsejendomme værdiansættes årligt til dagsværdien, der fastsættes ud fra kvm. priser for tilsvarende ejendomme i samme stand og med samme beliggenhed.

Investeringsejendommene består af 5 ejerlejligheder udlejet til beboelse.

Investeringsejendomme er indregnet til en kvm. pris på 18.525 kr. - 23.100 kr. Ved en ændring af kvm. priserne med + 1.000 kr. og - 1.000 kr., vil værdien af investeringsejendommene under de nuværende forudsætninger blive forøget, henholdsvis formindsket med 346 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000
	50.000	50.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	8.645.468	8.209.967
Årets overførte overskud eller underskud	-21.381	435.501
	8.624.087	8.645.468
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2019	108.000	105.800
Udloddet udbytte	-108.000	-105.800
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
	110.600	108.000
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	576.732	946.654
Heraf forfalder inden for 1 år	-69.000	-75.000
	507.732	871.654
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	496.000	571.000

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 577 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.910 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningerne er der tinglyst ejerpantebreve for i alt 128 t.kr. i grunde og bygninger.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Udover de i årsregnskabet anførte forpligtelser, påhviler der pr. 31/12 2019 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 med et beløb på t.kr. 178.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Privestor 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 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af m2-priser for tilsvarende ejendomme med samme beliggenhed og stand.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Rasmussen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-592945340547

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-05-13 12:19:55Z

NEM ID 

Henrik W. Jørgensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:15915641-RID:1125315583328

IP: 90.185.xxx.xxx

2020-05-13 17:42:07Z

NEM ID 

Peter Rasmussen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-592945340547

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-05-13 19:24:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EAQSH-T0IE6-62I4E-EUJZD-UVEA4-00BTZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>