



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Privestor ApS

Carl Von Rosensvej 16, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 25 27 96 97

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2024.

Peter Rasmussen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 28. maj 2024

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 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 relevante 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. maj 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne26748



Selskabsoplysninger

Selskabet

Privestor ApS
Carl Von Rosensvej 16
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 25 27 96 97
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Peter Rasmussen

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af 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 bruttotab udgør -108.793 kr. mod -96.394 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -72.723 kr. mod 688.684 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttotab	-108.793	-96.394
Værdiregulering af investeringsejendomme	444.248	1.379.086
1 Personaleomkostninger	-525.000	-500.000
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-62.900	-48.000
Driftsresultat	-252.445	734.692
Andre finansielle indtægter	195.715	7.066
3 Øvrige finansielle omkostninger	-15.993	-53.074
Resultat før skat	-72.723	688.684
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-72.723	688.684
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	500.000
Overføres til overført resultat	0	188.684
Disponeret fra overført resultat	-194.723	0
Disponeret i alt	-72.723	688.684



Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	76.750	232.750
5	Investeringsejendomme	3.477.600	5.187.600
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.554.350</u>	<u>5.420.350</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.554.350</u>	<u>5.420.350</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>594</u>	<u>5.749</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>594</u>	<u>5.749</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.995.507</u>	<u>2.248.596</u>
	Værdipapirer i alt	<u>4.995.507</u>	<u>2.248.596</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.044.967</u>	<u>2.544.609</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.041.068</u>	<u>4.798.954</u>
	Aktiver i alt	<u>9.595.418</u>	<u>10.219.304</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.976.926	9.171.649
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	500.000
Egenkapital i alt	9.148.926	9.721.649
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	175.474	196.096
Deposita	0	5.500
Anden gæld	142.294	149.081
Langfristede gældsforpligtelser i alt	317.768	350.677
Kortfristet del af langfristet gæld	21.327	21.801
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.725	53.000
Anden gæld	49.672	72.177
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	128.724	146.978
Gældsforpligtelser i alt	446.492	497.655
Passiver i alt	9.595.418	10.219.304

8 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	8.982.965	114.400	9.147.365
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	188.684	500.000	688.684
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	9.171.649	500.000	9.721.649
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-194.723	122.000	-72.723
	50.000	8.976.926	122.000	9.148.926



Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	525.000	500.000
	525.000	500.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.000	48.000
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	14.900	0
	62.900	48.000
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	15.993	53.074
	15.993	53.074
	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2023	480.000	480.000
Afgang i årets løb	-240.000	0
Kostpris 31. december 2023	240.000	480.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-247.250	-199.250
Årets afskrivninger	-48.000	-48.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	132.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-163.250	-247.250
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	76.750	232.750



Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	1.863.363	2.886.161
Afgang i årets løb	<u>-759.658</u>	<u>-1.022.798</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>1.103.705</u>	<u>1.863.363</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	3.324.237	4.099.039
Årets regulering til dagsværdi	0	50.400
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-950.342</u>	<u>-825.202</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>2.373.895</u>	<u>3.324.237</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>3.477.600</u>	<u>5.187.600</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 2 ejerlejligheder udlejet til beboelse.

Investeringsejendomme er indregnet til en kvm. pris på 23.800 kr. - 28.000 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 135 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	196.801	217.897
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-21.327</u>	<u>-21.801</u>
	<u>175.474</u>	<u>196.096</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>81.184</u>	<u>103.128</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 197 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.764 t.kr.



Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningerne er der tinglyst ejerpantebreve for i alt 78 t.kr. i grunde og bygninger.

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.	Børsnoterede obligationer kr.
Dagsværdi 31. december 2023	<u>3.477.600</u>	<u>4.995.507</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>444.248</u>	<u>150.101</u>

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Udover de i årsregnskabet anførte forpligtelser, påhviler der pr. 31/12 2023 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens § 117 med et beløb på t.kr. 125.



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.

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.

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

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af Investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



Anvendt regnskabspraksis

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, 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.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

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 salgsomkostninger 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.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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 investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Rasmussen

Direktør

ID: af0acedd-06f0-4358-8c12-eaf24e4742a2

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 15:35:51

Underskrevet med MitID



John Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Mikkelsen

Revisor

På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 2ec69a04-c717-4c43-85a9-7461b51426aa

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 09:53:35

Underskrevet med MitID



Peter Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Rasmussen

Dirigent

ID: af0acedd-06f0-4358-8c12-eaf24e4742a2

Tidspunkt for underskrift: 30-05-2024 kl.: 17:30:19

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d76494NmWpJ251822848

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.