



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2023.

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 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 26. april 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. april 2023

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 Kjørulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



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

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab	-96.394	-62.236
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.379.086	1.198.125
1 Personaleomkostninger	-500.000	-525.000
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.000	-22.810
Driftsresultat	734.692	588.079
Andre finansielle indtægter	7.066	2.446
3 Øvrige finansielle omkostninger	-53.074	-20.627
Resultat før skat	688.684	569.898
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	688.684	569.898
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	114.400
Overføres til overført resultat	188.684	455.498
Disponeret i alt	688.684	569.898



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	232.750	280.750
5	Investerings ejendomme	5.187.600	6.985.200
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.420.350	7.265.950
	Anlægsaktiver i alt	5.420.350	7.265.950
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	5.749	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	3.492
	Tilgodehavender i alt	5.749	3.492
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.248.596	5.625
	Værdipapirer i alt	2.248.596	5.625
	Likvide beholdninger	2.544.609	2.379.682
	Omsætningsaktiver i alt	4.798.954	2.388.799
	Aktiver i alt	10.219.304	9.654.749



Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		2022 kr.	2021 kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	9.171.649	8.982.965
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	114.400
	Egenkapital i alt	9.721.649	9.147.365
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	196.096	217.154
	Deposita	5.500	5.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	201.596	222.654
	Kortfristet del af langfristet gæld	21.801	24.678
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.000	50.500
	Anden gæld	221.258	209.552
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	296.059	284.730
	Gældsforpligtelser i alt	497.655	507.384
	Passiver i alt	10.219.304	9.654.749
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	8.527.467	113.000	8.690.467
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	455.498	114.400	569.898
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
	50.000	9.171.649	500.000	9.721.649



Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	500.000	525.000
	500.000	525.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.000	36.000
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	-13.190
	48.000	22.810
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	53.074	20.627
	53.074	20.627
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	480.000	405.500
Tilgang i årets løb	0	240.000
Afgang i årets løb	0	-165.500
Kostpris 31. december 2022	480.000	480.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-199.250	-309.440
Årets afskrivninger	-48.000	-36.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	146.190
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-247.250	-199.250
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	232.750	280.750



	31/12 2022 kr.	31/12 2021 kr.
5. Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	2.886.161	3.579.331
Afgang i årets løb	-1.022.798	-693.170
Kostpris 31. december 2022	1.863.363	2.886.161
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	4.099.039	4.753.869
Årets regulering til dagsværdi	50.400	195.500
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-825.202	-850.330
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	3.324.237	4.099.039
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	5.187.600	6.985.200

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

Investerings ejendommene består af 3 ejerlejligheder udlejet til beboelse.

Investerings ejendomme 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 investerings ejendommene under de nuværende forudsætninger blive forøget, henholdsvis formindsket med 195 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	217.897	241.832
Heraf forfalder inden for 1 år	-21.801	-24.678
	196.096	217.154
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	103.128	119.493



Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 218 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.764 t.kr.

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

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Udover de i årsregnskabet anførte forpligtelser, påhviler der pr. 31/12 2022 vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til Lejelovens § 22 med et beløb på t.kr. 173.



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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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



Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes 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 ”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 ejendomme”.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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: 27-04-2023 kl.: 14:55:31

Underskrevet med MitID



John Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Mikkelsen

Revisor

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

Tidspunkt for underskrift: 27-04-2023 kl.: 22:58:18

Underskrevet med MitID



Peter Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Rasmussen

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 28-04-2023 kl.: 07:51:41

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2d45ebQWpJj249887602

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.