



GILFELT REVISION  
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

## ProV1x Invest ApS

Gravenstensvej 22,

3450 Allerød

CVR-nr. 38355848

## Årsrapport for 2024

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 07-03-2025

---

Kim Holtum Schouw  
Dirigent

## 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

**ProV1x Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for ProV1x Invest 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.

Allerød, den 07-03-2025

### **Direktion**

Kim Holtum Schouw  
Direktør

**ProV1x Invest ApS**

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

### **Til den daglige ledelse i ProV1x Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for ProV1x Invest 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.

Hørsholm, den 07-03-2025

**Gilfelt Revision ApS**

CVR-nr. 28108303

Steen Gilfelt

Registreret revisor

mne2738

## ProV1x Invest ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	ProV1x Invest ApS Gravenstensvej 22, 3450 Allerød
Telefon	50602222
E-mail	kimholtum@hotmail.com
CVR-nr.	38355848
Stiftelsesdato	23-01-2017
Hjemsted	Allerød
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Direktion</b>	Kim Holtum Schouw
<b>Associerede virksomheder</b>	Milali ApS, 50% ejerandel PE Holding 2013 ApS, 50% ejerandel
<b>Revisor</b>	Gilfelt Revision ApS Slotsmarken 18, 1. 2970 Hørsholm
Telefon	20310248
E-mail	steen@gilfeltrevision.dk
CVR-nr.	28108303
<b>Pengeinstitut</b>	RingKjøbing Landbobank A/S og Nykredit A/S
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 07-03-2025, kl. 10.00.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 84.945, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 14.442.109, og en egenkapital på kr. 344.318.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ProV1x Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### 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

Andre tilgodehavender består af tilgodehavende moms for 2024.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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.

#### 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 acontoskatte.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### 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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>636.141</b>	<b>246.022</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		34.191	384.006
<b>Driftsresultat</b>		<b>670.332</b>	<b>630.028</b>
Andre finansielle indtægter		5.283	3.450
Andre finansielle omkostninger		-547.134	-542.707
<b>Resultat før skat</b>		<b>128.481</b>	<b>90.771</b>
Skat af årets resultat		-43.536	-16.508
<b>Årets resultat</b>		<b>84.945</b>	<b>74.263</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		84.945	74.263
<b>Resultatdisponering</b>		<b>84.945</b>	<b>74.263</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	13.751.530	13.717.339
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.751.530</b>	<b>13.717.339</b>
Kontraktlige aktiver		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.751.530</b>	<b>13.717.339</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	94.987
Udskidte skatteaktiver		151.170	187.184
Andre tilgodehavender		8.495	41.315
<b>Tilgodehavender</b>		<b>159.665</b>	<b>323.486</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>530.914</b>	<b>315.226</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>690.579</b>	<b>638.712</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.442.109</b>	<b>14.356.051</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		294.318	209.373
<b>Egenkapital</b>		<b>344.318</b>	<b>259.373</b>
Hensættelser til udskudt skat	3	249.985	242.463
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>249.985</b>	<b>242.463</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.950.887	7.976.686
Gæld til kapitalinteressenter		5.641.266	5.525.016
Deposita		58.333	129.833
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>13.650.486</b>	<b>13.631.535</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		100.000	120.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		69.043	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.277	102.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>197.320</b>	<b>222.680</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.847.806</b>	<b>13.854.215</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.442.109</b>	<b>14.356.051</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2024	50.000	209.373	259.373
Årets resultat		84.945	84.945
<b>Egenkapital 31-12-2024</b>	<b>50.000</b>	<b>294.318</b>	<b>344.318</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2024	2023	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2. Investeringsejendomme</b>			
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	
Kostpris primo	<u>12.615.230</u>	<u>12.615.230</u>	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>12.615.230</u></b>	<b><u>12.615.230</u></b>	
Opskrivninger primo	1.102.109	718.103	
Årets opskrivninger	<u>34.191</u>	<u>384.006</u>	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>1.136.300</u></b>	<b><u>1.102.109</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>13.751.530</u></b>	<b><u>13.717.339</u></b>	
<b>3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>			
Årets ændringer i hensættelser	0	242.463	
Udskudt skat	<u>249.985</u>	<u>0</u>	
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>249.985</u></b>	<b><u>242.463</u></b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7.950.887	100.000	7.300.000
Gæld til kapitalinteresser	5.641.266	0	500.000
Deposita	58.333		58.333
	<b><u>13.650.486</u></b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>7.858.333</u></b>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er afgivet pant i ejendommen, værdiansat til tkr. 13.752, som på balancetidspunktet har en gæld til kreditinstitut på t.kr. 7.951.