

---

# ***P/S Slotsgade 13-15***

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/6 - 31/5)

---

CVR-nr. 36 55 98 88

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /10 2017

Louise Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj 5

Balance 31. maj 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 for P/S Slotsgade 13-15.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 4. oktober 2017

## Direktion

Jesper Steen Lorentzen

## Bestyrelse

Jesper Steen Lorentzen

Carlo Lorentzen

Peter Wewer

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i P/S Slotsgade 13-15

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Slotsgade 13-15 for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hillerød, den 4. oktober 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mogens Rasmussen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

P/S Slotsgade 13-15  
Slotsgade 67 B  
3400 Hillerød

Telefon: 72 22 82 00

CVR-nr.: 36 55 98 88

Regnskabsperiode: 1. juni - 31. maj

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemstedskommune: Hillerød

## Komplementar

Komplementarselskabet WE-LO ApS

## Bestyrelse

Jesper Steen Lorentzen

Carlo Lorentzen

Peter Wewer

## Direktion

Jesper Steen Lorentzen

## Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Milnersvej 43

3400 Hillerød

Telefon 48 25 35 00

Telefax 48 26 58 33

[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

## Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

|   | Note | 2016/17<br>DKK<br>12 måneder | 2015/16<br>DKK<br>15 måneder |
|---|------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>1.182.213</b>             | <b>1.844.215</b>             |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2    | -374.569                     | -471.917                     |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>807.644</b>               | <b>1.372.298</b>             |
| Finansielle indtægter   | 3    | 176.259                      | 108.672                      |
| Finansielle omkostninger  | 4    | -601.983                     | -963.986                     |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>381.920</b>               | <b>516.984</b>               |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |                |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat |  | 381.920        | 516.984        |
|                   |  | <b>381.920</b> | <b>516.984</b> |

## Balance 31. maj

### Aktiver

|  | Note | 2016/17<br>DKK    | 2015/16<br>DKK    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 21.552.752        | 21.743.016        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5    | <b>21.552.752</b> | <b>21.743.016</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>21.552.752</b> | <b>21.743.016</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 1.803             | 0                 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 484.579           | 4.808.672         |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>486.382</b>    | <b>4.808.672</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>15.605</b>     | <b>59.558</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>501.987</b>    | <b>4.868.230</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>22.054.739</b> | <b>26.611.246</b> |



# Balance 31. maj

## Passiver

|   | Note     | 2016/17<br>DKK    | 2015/16<br>DKK    |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat                                 |          | 898.904           | 516.984           |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>6</b> | <b>1.398.904</b>  | <b>1.016.984</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 12.204.146        | 12.351.570        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>7</b> | <b>12.204.146</b> | <b>12.351.570</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 7        | 161.000           | 161.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |          | 74.347            | 61.639            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |          | 40.000            | 20.000            |
| Deposita  |          | 348.236           | 423.236           |
| Anden gæld  |          | 7.814.042         | 12.562.981        |
| Periodeafgrænsningsposter                         |          | 14.064            | 13.836            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>8.451.689</b>  | <b>13.242.692</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>20.655.835</b> | <b>25.594.262</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>22.054.739</b> | <b>26.611.246</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1        |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8        |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 9        |                   |                   |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og administrere erhvervsejendommen beliggende Slotsgade 13-15, Hillerød.

|  | 2016/17<br>DKK<br>12 måneder | 2015/16<br>DKK<br>15 måneder    |
|--|------------------------------|---------------------------------|
| <b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |                              |                                 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                  | 374.569                      | 471.917                         |
|  | <b>374.569</b>               | <b>471.917</b>                  |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>   |                              |                                 |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder                                    | 175.907                      | 108.672                         |
| Andre finansielle indtægter  | 352                          | 0                               |
|  | <b>176.259</b>               | <b>108.672</b>                  |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>  |                              |                                 |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder                                 | 20.000                       | 20.000                          |
| Andre finansielle omkostninger   | 581.983                      | 943.986                         |
|  | <b>601.983</b>               | <b>963.986</b>                  |
| <b>5 Materielle anlægsaktiver</b>  |                              | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK |
| Kostpris 1. juni   |                              | 22.214.932                      |
| Tilgang i årets løb  |                              | 184.306                         |
| Kostpris 31. maj   |                              | 22.399.238                      |
| Ned- og afskrivninger 1. juni  |                              | 471.917                         |
| Årets afskrivninger  |                              | 374.569                         |
| Ned- og afskrivninger 31. maj  |                              | 846.486                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>                                       |                              | <b>21.552.752</b>               |

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

|                            | Selskabskapital | Overført resultat | I alt            |
|----------------------------|-----------------|-------------------|------------------|
|                            | DKK             | DKK               | DKK              |
| Egenkapital 1. juni        | 500.000         | 516.984           | 1.016.984        |
| Årets resultat             | 0               | 381.920           | 381.920          |
| <b>Egenkapital 31. maj</b> | <b>500.000</b>  | <b>898.904</b>    | <b>1.398.904</b> |

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

|                                | 2016/17        | 2015/16        |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | DKK            | DKK            |
| Selskabskapital 1. juni        | 500.000        | 500.000        |
| Kapitalforhøjelse              | 0              | 0              |
| Kapitalnedsættelse             | 0              | 0              |
| <b>Selskabskapital 31. maj</b> | <b>500.000</b> | <b>500.000</b> |

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

|                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Efter 5 år       | 11.559.000        | 11.707.000        |
| Mellem 1 og 5 år | 645.146           | 644.570           |
| Langfristet del  | 12.204.146        | 12.351.570        |
| Inden for 1 år   | 161.000           | 161.000           |
|                  | <b>12.365.146</b> | <b>12.512.570</b> |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2016/17</u><br>DKK | <u>2015/16</u><br>DKK |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>   |                       |                       |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>   |                       |                       |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:   |                       |                       |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på  | <u>21.552.752</u>     | <u>21.743.016</u>     |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:  |                       |                       |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af | <u>21.552.752</u>     | <u>21.743.016</u>     |

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Slotsgade 13-15 for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder omkostninger til ejendommens drift.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skatteobjekt, hvorfor der ikke indregnes selskabsskat i årsregnskabet. Selskabsdeltageren beskattes af selskabets skattemæssige resultat.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.