
P/S Slotsgade 13-15

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

Årsrapport for 2022/23

(regnskabsår 1/6 - 31/5)

CVR-nr. 36 55 98 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/11 2023

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

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 28. november 2023

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Slotsgade 13-15 for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 28. november 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mogens Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne33240

Henrik Aslund Pedersen
statsautoriseret revisor
mne17120

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: 8. 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

www.pwc.dk

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		34.098	348.861
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-380.780	-380.052
Resultat før finansielle poster		-346.682	-31.191
Finansielle indtægter		969.621	0
Finansielle omkostninger	3	-400.916	-570.017
Årets resultat		222.023	-601.208

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		222.023	-601.208
		222.023	-601.208

Balance 31. maj

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		41.666.115	31.606.895
Materielle anlægsaktiver	4	41.666.115	31.606.895
Anlægsaktiver		41.666.115	31.606.895
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	43.487
Andre tilgodehavender	5	3.331.301	2.304.213
Periodeafgrænsningsposter		54.616	56.292
Tilgodehavender		3.385.917	2.403.992
Omsætningsaktiver		3.385.917	2.403.992
Aktiver		45.052.032	34.010.887

Balance 31. maj

Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		2.000.000	500.000
Overført resultat		1.601.983	1.379.960
Egenkapital		3.601.983	1.879.960
Gæld til realkreditinstitutter		11.221.160	11.322.796
Periodeafgrænsningsposter		122.500	152.500
Langfristede gældsforpligtelser	6	11.343.660	11.475.296
Gæld til realkreditinstitutter	6	130.000	171.000
Kreditinstitutter		7.546.524	4.875.126
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.641.069	1.819.688
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.438.707	13.409.241
Deposita		123.960	300.664
Anden gæld		182.676	36.977
Periodeafgrænsningsposter	6	43.453	42.935
Kortfristede gældsforpligtelser		30.106.389	20.655.631
Gældsforpligtelser		41.450.049	32.130.927
Passiver		45.052.032	34.010.887
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juni	500.000	1.379.960	1.879.960
Kontant kapitalforhøjelse	1.500.000	0	1.500.000
Årets resultat	0	222.023	222.023
Egenkapital 31. maj	<u>2.000.000</u>	<u>1.601.983</u>	<u>3.601.983</u>

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, drive og administrere ejendommen beliggende Slotsgade 13-15, Hillerød.

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	380.780	380.052
	<u>380.780</u>	<u>380.052</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	112.803	315.515
Andre finansielle omkostninger	288.113	254.502
	<u>400.916</u>	<u>570.017</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. juni	34.345.863
Tilgang i årets løb	10.440.000
Kostpris 31. maj	<u>44.785.863</u>
Ned- og afskrivninger 1. juni	2.738.968
Årets afskrivninger	380.780
Ned- og afskrivninger 31. maj	<u>3.119.748</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u>41.666.115</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>717.127</u>

5 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftale om afledte finansielle instrumenter i form af en renteswap. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Aktiver	969.621	0

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalen har en løbetid på 60 måneder fra 30. juni 2023. I aftalen byttes en rente DKK-CIBOR-DKNA13 med en fast rente på 1,965% på lån med en hovedstol på TDKK 21.500. Renteswapaftalen er indgået for perioden 30. juni 2022 - 30. juni 2028.

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Værdiregule- ring, egen- kapital	Dagsværdi 31. maj
	DKK	DKK	DKK
Renteswap	969.621	0	969.621

Noter til årsregnskabet

6 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:

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.202.000	8.799.000
Mellem 1 og 5 år	3.019.160	2.523.796
Langfristet del	11.221.160	11.322.796
Inden for 1 år	130.000	171.000
	11.351.160	11.493.796
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	2.500	32.500
Mellem 1 og 5 år	120.000	120.000
Langfristet del	122.500	152.500
Inden for 1 år	30.000	30.000
Øvrige periodeafgrænsningsposter	13.453	12.935
Kortfristet del	43.453	42.935
	165.953	195.435

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	41.666.115	31.606.895
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 19.700, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	41.666.115	31.606.895
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Slotsgade 13-15 for 2022/23 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 2022/23 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder omkostninger til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

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

Bygninger 50 år

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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 renteomkostning 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.