

---

***P/S Frederiksværksgade 25  
og 29 og 31A***

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

**Årsrapport for 2015/16**  
(regnskabsår 24/6 2015 - 31/5 2016)

---

CVR-nr. 36 93 34 53

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/10 2016

Louise Jørgensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 24. juni - 31. maj 6

Balance 31. maj 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24. juni 2015 - 31. maj 2016 for P/S Frederiksværksgade 25 og 29 og 31A.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 6. oktober 2016

## Direktion

Jesper Steen Lorentzen

## Bestyrelse

Carlo Rialff Steen Lorentzen

Jesper Steen Lorentzen

Peter Wilhelm Wewer

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til partnerne i P/S Frederiksværksgade 25 og 29 og 31A

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Frederiksværksgade 25 og 29 og 31A for regnskabsåret 24. juni 2015 - 31. maj 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. juni 2015 - 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 6. oktober 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jesper Peter Falk  
statsautoriseret revisor

Mogens Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	P/S Frederiksværksgade 25 og 29 og 31A Slotsgade 67 B 3400 Hillerød  Telefon: 72 22 82 00  CVR-nr.: 36 93 34 53 Regnskabsperiode: 24. juni 2015 - 31. maj 2016 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemstedskommune: Hillerød
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet WE-LO ApS
<b>Bestyrelse</b>	Carlo Rialff Steen Lorentzen Jesper Steen Lorentzen Peter Wilhelm Wewer
<b>Direktion</b>	Jesper Steen Lorentzen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød Telefon 48 25 35 00 Telefax 48 26 58 33 www.pwc.dk
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for P/S Frederiksværksgade 25 og 29 og 31A for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje, drive og administrere ejendommene beliggende Frederiksværksgade 25 og 29 og 31A, Hillerød samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 255.340, og selskabets balance pr. 31. maj 2016 udviser en egenkapital på DKK 244.660.

Selskabet har i det første regnskabsår været underskudsgivende.

Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen ved egen indtjening gennem indtægter ved udlejning og ved udvikling og videresalg af boligprojekt.

Omkostninger ved stiftelse af selskabet har udgjort DKK 10.045.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 24. juni - 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>238.330</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-71.207</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>167.123</b>
Finansielle indtægter		7.389
Finansielle omkostninger	2	<u>-429.852</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-255.340</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-255.340</u>
		<b><u>-255.340</u></b>



## Balance 31. maj

	Note	2015/16 DKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		9.428.059
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>9.428.059</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.428.059</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.256
Andre tilgodehavender		17.140
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.396</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.315</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>54.711</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.482.770</b>
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		-255.340
<b>Egenkapital</b>	4	<b>244.660</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.698.738
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.698.738</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		257.759
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.989.010
Anden gæld		1.268.627
Periodeafgrænsningsposter	5	23.976
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.539.372</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.238.110</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.482.770</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6	

# Noter til årsregnskabet

	2015/16		
	DKK		
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	71.207		
	<b>71.207</b>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	52.411		
Andre finansielle omkostninger	377.441		
	<b>429.852</b>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og byg-		
	ninger		
	DKK		
Kostpris 24. juni	0		
Tilgang i årets løb	9.499.266		
Kostpris 31. maj	9.499.266		
Ned- og afskrivninger 24. juni	0		
Årets afskrivninger	71.207		
Ned- og afskrivninger 31. maj	71.207		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>	<b>9.428.059</b>		
<b>4 Egenkapital</b>			
	Overført		
	resultat	I alt	
	DKK	DKK	
Egenkapital 24. juni	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	-255.340	-255.340
<b>Egenkapital 31. maj</b>	<b>500.000</b>	<b>-255.340</b>	<b>244.660</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital (fortsat)

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

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16
	DKK
Selskabskapital 24. juni	500.000
Kapitalforhøjelse	0
Kapitalnedsættelse	0
<b>Selskabskapital 31. maj</b>	<b>500.000</b>

## 5 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

Mellem 1 og 5 år	5.698.738
Langfristet del	5.698.738
Inden for 1 år	0
	<b>5.698.738</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	9.428.059
---	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.654, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	9.428.059
---	-----------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for P/S Frederiksværksgade 25 og 29 og 31A for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Da det er selskabets første regnskabsår, er der ingen sammenligningstal. Den anvendte regnskabspraksis beskrives nedenfor.

Årsregnskab for 2015/16 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.

# Regnskabspraksis

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

## 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.

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.

## 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.

# Regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## 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 nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

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