

---

# ***P/S Rådhusstræde***

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

## **Årsrapport for 2020/21** (regnskabsår 1/6 - 31/5)

---

CVR-nr. 36 93 34 53

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/9 2021

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 2020 - 31. maj 2021 for P/S Rådhusstræde.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 24. september 2021

## Direktion

Jesper Steen Lorentzen

## Bestyrelse

Carlo Lorentzen  
formand

Jesper Steen Lorentzen

Claus Høxbro

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i P/S Rådhusstræde

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Rådhusstræde for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021, 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 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

# 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 24. september 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mogens Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne33240

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

P/S Rådhusstræde  
Slotsgade 67 B  
3400 Hillerød

Telefon: 72 22 82 00

CVR-nr.: 36 93 34 53

Regnskabsperiode: 1. juni - 31. maj

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemstedskommune: Hillerød

**Komplementar**

Komplementarselskabet Frederiksborg Gruppen ApS

**Bestyrelse**

Carlo Lorentzen, formand  
Jesper Steen Lorentzen  
Claus Høxbro

**Direktion**

Jesper Steen Lorentzen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

**Pengeinstitut**

Spar Nord Bank A/S

Nykredit Bank A/S

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

|   | Note | 2020/21<br>DKK  | 2019/20<br>DKK  |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttotab</b>  |      | <b>-280.941</b> | <b>-103.860</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 2    | -61.102         | -61.102         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>-342.043</b> | <b>-164.962</b> |
| Finansielle omkostninger  | 3    | -102.857        | -312.450        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-444.900</b> | <b>-477.412</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                 |                 |
|-------------------|--|-----------------|-----------------|
| Overført resultat |  | -444.900        | -477.412        |
|                   |  | <b>-444.900</b> | <b>-477.412</b> |

## Balance 31. maj

### Aktiver

|  | Note | 2020/21<br>DKK    | 2019/20<br>DKK    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 8.516.033         | 18.272.365        |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse     |      | 66.749.795        | 0                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4    | <b>75.265.828</b> | <b>18.272.365</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>75.265.828</b> | <b>18.272.365</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 691               | 53.125            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                 | 17.448            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 104.898           | 7.568             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>105.589</b>    | <b>78.141</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>784.095</b>    | <b>29.721</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>889.684</b>    | <b>107.862</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>76.155.512</b> | <b>18.380.227</b> |



# Balance 31. maj

## Passiver

|   | Note | 2020/21<br>DKK    | 2019/20<br>DKK    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 2.500.000         | 1.000.000         |
| Overført resultat                                 |      | -829.627          | -384.727          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>1.670.373</b>  | <b>615.273</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 5.376.283         | 5.430.367         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 5    | <b>5.376.283</b>  | <b>5.430.367</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 5    | 55.000            | 53.000            |
| Kreditinstitutter                                 |      | 36.558.433        | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 2.221.915         | 381.580           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 28.914.706        | 11.852.297        |
| Deposita  |      | 1.249.525         | 10.500            |
| Anden gæld  |      | 109.277           | 37.210            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>69.108.856</b> | <b>12.334.587</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>74.485.139</b> | <b>17.764.954</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>76.155.512</b> | <b>18.380.227</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                            | <u>Selskabskapital</u>  | <u>Overført</u>        | <u>I alt</u>            |
|----------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                            | <u>DKK</u>              | <u>DKK</u>             | <u>DKK</u>              |
| Egenkapital 1. juni        | 1.000.000               | -384.727               | 615.273                 |
| Kontant kapitalforhøjelse  | 1.500.000               | 0                      | 1.500.000               |
| Årets resultat             | 0                       | -444.900               | -444.900                |
| <b>Egenkapital 31. maj</b> | <b><u>2.500.000</u></b> | <b><u>-829.627</u></b> | <b><u>1.670.373</u></b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, drive og administrere ejendommene beliggende Rådhusstræde 43A-F, Hillerød.

|  | 2020/21<br>DKK | 2019/20<br>DKK |
|--|----------------|----------------|
| <b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |                |                |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                                  | 61.102         | 61.102         |
|  | <b>61.102</b>  | <b>61.102</b>  |

## 3 Finansielle omkostninger

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 20.000         | 272.258        |
| Andre finansielle omkostninger             | 82.857         | 40.192         |
|  | <b>102.857</b> | <b>312.450</b> |

## 4 Materielle anlægsaktiver

|  | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK | Materielle an-<br>lægsaktiver un-<br>der udførelse<br>DKK | I alt<br>DKK      |
|--|---------------------------------|---|-------------------|
| Kostpris 1. juni                                   | 18.645.883                      | 0   | 18.645.883        |
| Tilgang i årets løb                                | 0                               | 57.054.565  | 57.054.565        |
| Overførsler i årets løb                            | -9.695.230                      | 9.695.230   | 0                 |
| Kostpris 31. maj                                   | 8.950.653                       | 66.749.795  | 75.700.448        |
| Ned- og afskrivninger 1. juni                      | 373.518                         | 0   | 373.518           |
| Årets afskrivninger                                | 61.102                          | 0   | 61.102            |
| Ned- og afskrivninger 31. maj                      | 434.620                         | 0   | 434.620           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj</b>               | <b>8.516.033</b>                | <b>66.749.795</b>   | <b>75.265.828</b> |
| Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris | 0                               | 1.128.360   | 1.128.360         |

# Noter til årsregnskabet

## 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:

|                                       | <u>2020/21</u>          | <u>2019/20</u>          |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                       | DKK                     | DKK                     |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                         |
| Efter 5 år                            | 5.158.000               | 5.218.000               |
| Mellem 1 og 5 år                      | 218.283                 | 212.367                 |
| Langfristet del                       | <u>5.376.283</u>        | <u>5.430.367</u>        |
| Inden for 1 år                        | <u>55.000</u>           | <u>53.000</u>           |
|                                       | <b><u>5.431.283</u></b> | <b><u>5.483.367</u></b> |

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | <u>75.265.828</u> | <u>18.272.365</u> |
|---|-------------------|-------------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

|  |                   |          |
|--|-------------------|----------|
| Ejerpantebrev på TDKK 57.400, der giver pant i grunde og bygninger samt ejendomme under opførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af | <u>75.265.828</u> | <u>0</u> |
|--|-------------------|----------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for CL-Gruppen A/S' gæld til tredjemand:

|   |                   |          |
|---|-------------------|----------|
| Ejerpantebrev på TDKK 8.000, der giver pant i grunde og bygninger samt ejendomme under opførelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af | <u>75.265.828</u> | <u>0</u> |
|---|-------------------|----------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til underleverandør:

|                      |                |          |
|----------------------|----------------|----------|
| Likvide beholdninger | <u>318.117</u> | <u>0</u> |
|----------------------|----------------|----------|

### Heraf overfor tilknyttede virksomheder

|  |                   |          |
|--|-------------------|----------|
| Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på | <u>75.265.828</u> | <u>0</u> |
|--|-------------------|----------|

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Rådhusstræde for 2020/21 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 2020/21 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

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 |
|-----------|-------|

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 nominel 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 nominel værdi.