

---

***P/S Martinsvej  
Frederiksberg***

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

**Årsrapport for 2015/17**  
(regnskabsår 2/12 2015 - 31/5 2017)

---

CVR-nr. 37 26 96 89

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

Louise Jørgensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 2. december - 31. maj 7

Balance 31. maj 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. december 2015 - 31. maj 2017 for P/S Martinsvej Frederiksberg.

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 2015/17.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 4. oktober 2017

## Direktion

Jesper Steen Lorentzen

## Bestyrelse

Carlo Lorentzen  
formand

Jesper Steen Lorentzen

Peter Wewer

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i P/S Martinsvej Frederiksberg

## 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 2. december 2015 - 31. maj 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Martinsvej Frederiksberg for regnskabsåret 2. december 2015 - 31. maj 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskab").

## 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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

<b>Selskabet</b>	P/S Martinsvej Frederiksberg Slotsgade 67 B 3400 Hillerød  Telefon: 72 22 82 00  CVR-nr.: 37 26 96 89 Regnskabsperiode: 2. december 2015 - 31. maj 2017 Regnskabsår: 1. regnskabsår Hjemstedskommune: Hillerød
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet WE-LO ApS
<b>Bestyrelse</b>	Carlo Lorentzen, formand Jesper Steen Lorentzen Peter 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 Martinsvej Frederiksberg for 2015/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligst aktivitet er at eje, drive og administrere ejendommen beliggende Martinsvej 1, Frederiksberg.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/17 udviser et underskud på DKK 800.302, og selskabets balance pr. 31. maj 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 300.302.

Selskabet har i det første regnskabsår været underskudsgivende, hvilket var forventet.

Omkostninger ved stiftelse af selskabet har udgjort DKK 3.425.

## 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Ledelsen forventer at reetablere egenkapitalen ved egen indtjening gennem indtægter ved udlejning og ved udvikling og salg af boliger i projekt samt ved forhøjelse af selskabskapitalen.

Ledelsen i moderselskabet har efter regnskabsårets udløb vedtaget at foretage kapitalforhøjelse i selskabet med DKK 1.000.000.

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



## Resultatopgørelse 2. december - 31. maj

	<u>Note</u>	<u>2015/17</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>213.418</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-237.571</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-24.153</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-776.149</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-800.302</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-800.302</u>
		<b><u>-800.302</u></b>

## Balance 31. maj

	Note	2015/17 DKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		12.472.812
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>12.472.812</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.472.812</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		77.828
<b>Tilgodehavender</b>		<b>77.828</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>77.828</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.550.640</b>
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital		500.000
Overført resultat		-800.302
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-300.302</b>
Kreditinstitutter		5.343.522
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.345
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.034.961
Deposita		50.000
Anden gæld		1.325.114
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.850.942</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.850.942</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.550.640</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5	
Anvendt regnskabspraksis	6	

# Noter til årsregnskabet

	2015/17		
	DKK		
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>			
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	237.571		
	<b>237.571</b>		
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	424.961		
Andre finansielle omkostninger	351.188		
	<b>776.149</b>		
 <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og byg- ninger		
	DKK		
Kostpris 2. december 2015	0		
Tilgang i årets løb	12.710.383		
Kostpris 31. maj 2017	12.710.383		
Ned- og afskrivninger 2. december 2015	0		
Årets afskrivninger	237.571		
Ned- og afskrivninger 31. maj 2017	237.571		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2017</b>	<b>12.472.812</b>		
 <b>4 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital	Overført	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 2. december 2015	500.000	0	500.000
Årets resultat	0	-800.302	-800.302
<b>Egenkapital 31. maj 2017</b>	<b>500.000</b>	<b>-800.302</b>	<b>-300.302</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:

	2015/17
	<u>DKK</u>
Selskabskapital 2. december 2015	500.000
Kapitalforhøjelse	0
Kapitalnedsættelse	0
<b>Selskabskapital 31. maj 2017</b>	<b><u>500.000</u></b>

## 5 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>12.472.812</u>
---	-------------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>12.472.812</u>
---	-------------------

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Martinsvej Frederiksberg for 2015/17 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 2015/17 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.

### 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

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.