

# **P/S Slotsgade 14**

**Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød**

**CVR-nr. 40 35 74 24**

## **Årsrapport**

**1. juni 2022 - 31. maj 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. oktober 2023.

---

**Jesper Steen Lorentzen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |                    |
| Ledelsespåtegning                              | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning     | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |                    |
| Selskabsoplysninger                            | 5                  |
| Ledelsesberetning                              | 6                  |
| <b>Årsregnskab 1. juni 2022 - 31. maj 2023</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 7                  |
| Resultatopgørelse                              | 10                 |
| Balance  | 11                 |
| Noter  | 13                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 for P/S Slotsgade 14.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 3. oktober 2023

### **Direktion**

Jesper Steen Lorentzen

### **Bestyrelse**

Jesper Steen Lorentzen

Peter Wewer

Carlo Rialff Steen Lorentzen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i P/S Slotsgade 14**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Slotsgade 14 for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

#### **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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

København, den 3. oktober 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Carsten Ingemann Johansen**

statsautoriseret revisor  
mne32071

## Selskabsoplysninger

---

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Selskabet</b>    | P/S Slotsgade 14<br>Slotsgade 67 B<br>3400 Hillerød   |
|                     | CVR-nr.: 40 35 74 24  |
|                     | Regnskabsår: 1. juni - 31. maj  |
| <b>Bestyrelse</b>   | Jesper Steen Lorentzen<br>Peter Wewer<br>Carlo Rialff Steen Lorentzen                             |
| <b>Direktion</b>    | Jesper Steen Lorentzen  |
| <b>Komplementar</b> | Komplementarselskabet We-Lo Aps   |
| <b>Revision</b>     | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet består i drift af investeringsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.023.398 mod 436.447 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -641.388 mod -776.692 sidste år. Årets resultat er realiseret som forventet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for P/S Slotsgade 14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med ejere.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 50 år    |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj**

| <u>Note</u>                                       | 2022/23<br>kr.   | 2021/22<br>kr.  |
|---|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.023.398</b> | <b>436.447</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -561.475         | -552.232        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>461.923</b>   | <b>-115.785</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 361              | 0               |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -1.103.672       | -660.907        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-641.388</b>  | <b>-776.692</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                 |
| Disponeret fra overført resultat                  | -641.388         | -776.692        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-641.388</b>  | <b>-776.692</b> |

**Balance 31. maj**

| <b>Aktiver</b>                 | 2023                     | 2022                     |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                          |                          |
| 2 Grunde og bygninger          | 40.279.407               | 31.795.548               |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>40.279.407</u>        | <u>31.795.548</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>40.279.407</u></b> | <b><u>31.795.548</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                          |                          |
| Andre tilgodehavender          | 758.267                  | 529.637                  |
| Periodeafgrænsningsposter      | 79.714                   | 67.801                   |
| Tilgodehavender i alt          | <u>837.981</u>           | <u>597.438</u>           |
| Likvide beholdninger           | <u>474.070</u>           | <u>61.420</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>1.312.051</u></b>  | <b><u>658.858</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>41.591.458</u></b> | <b><u>32.454.406</u></b> |

**Balance 31. maj**

| <b>Passiver</b>                       | 2023                     | 2022                     |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                           | <u>kr.</u>               | <u>kr.</u>               |
| <b>Egenkapital</b>                    |                          |                          |
| Virksomhedskapital                    | 500.000                  | 500.000                  |
| Overført resultat                     | -1.738.849               | -1.097.461               |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>-1.238.849</b>        | <b>-597.461</b>          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>             |                          |                          |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter      | 24.202.539               | 15.331.594               |
| Deposita                              | 271.078                  | 183.704                  |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>24.473.617</u>        | <u>15.515.298</u>        |
| Kortfristet del af langfristet gæld   | 157.154                  | 153.447                  |
| Gæld til pengeinstitutter             | 0                        | 6.127.527                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder     | 12.885.644               | 10.061.246               |
| Anden gæld                            | 5.313.892                | 1.194.349                |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>18.356.690</u>        | <u>17.536.569</u>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>42.830.307</u></b> | <b><u>33.051.867</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>41.591.458</u></b> | <b><u>32.454.406</u></b> |

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

|  | 2022/23<br>kr.    | 2021/22<br>kr.    |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>  |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder   | 394.398           | 299.506           |
| Andre finansielle omkostninger   | 709.274           | 361.401           |
|  | <b>1.103.672</b>  | <b>660.907</b>    |
| <b>2. Grunde og bygninger</b>  |                   |                   |
| Kostpris 1. juni 2022  | 33.185.803        | 28.947.468        |
| Tilgang i årets løb  | 9.045.334         | 4.238.335         |
| <b>Kostpris 31. maj 2023</b>   | <b>42.231.137</b> | <b>33.185.803</b> |
| Af- og nedskrivninger 1. juni 2022   | -1.390.255        | -838.023          |
| Årets afskrivninger  | -561.475          | -552.232          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2023</b>  | <b>-1.951.730</b> | <b>-1.390.255</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2023</b>  | <b>40.279.407</b> | <b>31.795.548</b> |
| <b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>   |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt   | 24.359.693        | 15.485.041        |
| Heraf forfalder inden for 1 år   | -157.154          | -153.447          |
|  | <b>24.202.539</b> | <b>15.331.594</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | 23.523.686        | 14.740.785        |
| <b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                   |                   |
| Til sikkerhed for gæld til realkredit- og pengeinstitutter, 24.360 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2023 udgør 40.279 t.kr. |                   |                   |