
P/S Rådhusstræde

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

Årsrapport for
1. juni 2023 - 31. maj 2024

CVR-nr. 36 93 34 53

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 20/11 2024

Louise Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 2023 - 31. maj 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 20. november 2024

Direktion

Jesper Steen Lorentzen
direktør

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Rådhusstræde for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024, 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 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 20. november 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Blom
statsautoriseret revisor
mne32797

Henrik Aslund Pedersen
statsautoriseret revisor
mne17120

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	P/S Rådhusstræde Slotsgade 67 B 3400 Hillerød Telefon: 72 22 82 00 CVR-nr: 36 93 34 53 Regnskabsperiode: 1. juni 2023 - 31. maj 2024 Stiftet: 24. juni 2015 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Hillerød
Bestyrelse	Carlo Lorentzen, formand Jesper Steen Lorentzen Claus Høxbro
Direktion	Jesper Steen Lorentzen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Komplementar	Komplementarselskabet Frederiksborg Gruppen ApS
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S

Resultatopgørelse 1. juni 2023 - 31. maj 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		4.070.238	4.115.571
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	4.727.742	-13.236.655
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		8.797.980	-9.121.084
Finansielle indtægter		1.688	0
Finansielle omkostninger	5	-3.030.283	-2.584.289
Årets resultat		5.769.385	-11.705.373

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	5.769.385	-11.705.373
	5.769.385	-11.705.373

Balance 31. maj 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		117.500.000	112.700.000
Materielle anlægsaktiver	6	117.500.000	112.700.000
Anlægsaktiver		117.500.000	112.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.213	19.669
Andre tilgodehavender		95.768	97.065
Periodeafgrænsningsposter		124.935	163.600
Tilgodehavender		228.916	280.334
Likvide beholdninger		16.753	874.280
Omsætningsaktiver		245.669	1.154.614
Aktiver		117.745.669	113.854.614

Balance 31. maj 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		11.556.561	5.787.176
Egenkapital		14.056.561	8.287.176
Gæld til realkreditinstitutter		88.949.201	89.196.366
Langfristede gældsforpligtelser	7	88.949.201	89.196.366
Gæld til realkreditinstitutter	7	400.500	416.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		262.534	3.638.230
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.622.040	9.866.613
Deposita		2.009.864	2.013.010
Anden gæld		433.769	411.133
Periodeafgrænsningsposter		11.200	26.086
Kortfristede gældsforpligtelser		14.739.907	16.371.072
Gældsforpligtelser		103.689.108	105.567.438
Passiver		117.745.669	113.854.614
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juni	2.500.000	5.787.176	8.287.176
Årets resultat	0	5.769.385	5.769.385
Egenkapital 31. maj	2.500.000	11.556.561	14.056.561

Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

P/S Rådhusstræde har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, med deraf følgende usikkerhed ved vurdering af dagsværdien. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model.

2. Væsentligste aktiviteter

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

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdiregulering af investeringsejendomme

2023/24	2022/23
DKK	DKK
4.727.742	-13.236.655
<u>4.727.742</u>	<u>-13.236.655</u>

4. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2023/24	2022/23
0	0

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder
Andre finansielle omkostninger

2023/24	2022/23
DKK	DKK
314.699	315.769
2.715.584	2.268.520
<u>3.030.283</u>	<u>2.584.289</u>

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juni	109.134.215
Tilgang i årets løb	72.258
Kostpris 31. maj	109.206.473
Værdireguleringer 1. juni	3.565.785
Årets værdireguleringer	4.727.742
Værdireguleringer 31. maj	8.293.527
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	117.500.000
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	1.662.125

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages der udgangspunkt i de forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen korregeret for forventet tomgangsleje. Der fratrækkes budgetterede drifts- og administrationsomkostninger samt omkostninger til vedligeholdelse. Eventuelt indbetalt deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet fastsættes til forventningerne i markedet.

Opgørelsen til dagsværdi er udarbejdet af ekstern valuar.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor.

Dagsværdien for Rådhusstræde 43A-F, Hillerød er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	117.500.000	112.700.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	4.727.742	-13.236.655
Diskonteringsrente	4,0% - 4,3%	4,0%

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
7. 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		
Efter 5 år	87.043.000	87.403.000
Mellem 1 og 5 år	1.906.201	1.793.366
Langfristet del	88.949.201	89.196.366
Inden for 1 år	400.500	416.000
	89.349.701	89.612.366
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	117.500.000	112.700.000
9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab		
Koncernregnskab		
Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:		
Navn	Hjemsted	
CL-Gruppen A/S	Hillerød	

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Rådhusstræde for 2023/24 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.

Årsregnskabet for 2023/24 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder årets 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, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

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.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. maj 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Andersen Erhverv samt den uafhængige vurderingsekspert Tronier Advisory.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. maj 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

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.