



P/S Nordstens Hus

Slotsgade 67 B, 3400 Hillerød

**Årsrapport for
1. juni 2024 - 31. maj 2025**

CVR-nr. 36 55 98 88

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25/11/2025

Louise Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juni 2024 - 31. maj 2025	5
Balance 31. maj 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 for P/S Nordstens Hus.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 25. november 2025

Direktion

Jesper Steen Lorentzen
direktør

Bestyrelse

Jesper Steen Lorentzen

Carlo Lorentzen

Peter Wewer



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i P/S Nordstens Hus

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Nordstens Hus for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025, 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 revisors 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.
- 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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 25. november 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Blom
statsautoriseret revisor
mne32797

Henrik Aslund Pedersen
statsautoriseret revisor
mne17120



Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	P/S Nordstens Hus Slotsgade 67 B 3400 Hillerød Telefon: 72 22 82 00 CVR-nr: 36 55 98 88 Regnskabsperiode: 1. juni 2024 - 31. maj 2025 Stiftet: 20. februar 2015 Regnskabsår: 10. regnskabsår Hjemstedskommune: Hillerød
Bestyrelse	Jesper Steen Lorentzen Carlo Lorentzen Peter Wewer
Direktion	Jesper Steen Lorentzen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Komplementar	Komplementarselskabet WE-LO ApS
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S



Resultatopgørelse 1. juni 2024 - 31. maj 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste		683.719	214.490
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	4	-2.069.341	-576.062
Resultat før finansielle poster		-1.385.622	-361.572
Finansielle indtægter		235.827	365.572
Finansielle omkostninger	5	-5.745.872	-1.517.334
Årets resultat		-6.895.667	-1.513.334

Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-6.895.667	-1.513.334
	-6.895.667	-1.513.334



Balance 31. maj 2025

Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger		116.160.430	76.918.746
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.866.173	0
Materielle anlægsaktiver	6	119.026.603	76.918.746
Anlægsaktiver		119.026.603	76.918.746
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		130.381	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	949.024
Andre tilgodehavender	7	1.942.758	4.959.828
Periodeafgrænsningsposter		80.542	67.375
Tilgodehavender		2.153.681	5.976.227
Omsætningsaktiver		2.153.681	5.976.227
Aktiver		121.180.284	82.894.973



Balance 31. maj 2025

Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		-5.190.362	1.705.305
Egenkapital		-3.190.362	3.705.305
Ansvarlig lånekapital		36.469.603	34.959.477
Gæld til realkreditinstitutter		10.141.062	16.655.527
Kreditinstitutter		5.125.968	0
Periodeafgrænsningsposter		62.500	92.500
Langfristede gældsforpligtelser	8	51.799.133	51.707.504
Gæld til realkreditinstitutter	8	974.900	199.000
Kreditinstitutter	8	43.108.594	20.096.405
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.200.110	6.647.561
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.299.181	0
Deposita		470.338	172.319
Anden gæld		488.390	336.879
Periodeafgrænsningsposter	8	30.000	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser		72.571.513	27.482.164
Gældsforpligtelser		124.370.646	79.189.668
Passiver		121.180.284	82.894.973
Selskabets fortsatte drift	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni	2.000.000	1.705.305	3.705.305
Årets resultat	0	-6.895.667	-6.895.667
Egenkapital 31. maj	2.000.000	-5.190.362	-3.190.362



Noter til årsregnskabet

1. Selskabets fortsatte drift

Selskabet har i fm. den gennemgribende renovering og transformering af ejendommen Nordstens Hus haft naturlig tomgang og afholdt betydelige løbende driftsudgifter samt renter og afskrivninger og har i den forbindelse tabt hele sin selskabskapital.

Selskabets moderselskab har i den forbindelse stillet ansvarlig lånekapital på 36,5 mio. kr. og har herudover afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende på mellemregningskonto på 20,2 mio. kr. i forhold til øvrige kreditorer. Med henblik på at understøtte den ordinære drift vil moderselskabet herudover understøtte selskabet med den nødvendige likviditet, indtil ejendommen er færdigudviklet.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, drive og administrere ejendommene beliggende Slotsgade 13, 15 og 17 samt Frederiks Torv 8 beliggende i Hillerød. Den samlede ejendom Nordstens Hus er et ejendomsprojekt med et integreret kontorhotel, som drives af ejendommens ejer. Ejendommen kombinerer moderne kontorfaciliteter med café, detailbutik, restaurant og bar i stueetagen og er dermed skræddersyet til erhvervsdrivende, iværksættere og mindre virksomheder. Formålet er at etablere en effektiv og værdiskabende driftsmodel, hvor kontorhotellets aktive drift – understøttet af teknologi og en gennemført brugeroplevelse – løfter ejendommens indtjening og markedsattraktivitet betydeligt ud over niveauet for konventionel udlejning.

3. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	2024/25	2023/24
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	2.069.341	576.062
	2.069.341	576.062

Der specificeres således:

Bygninger	1.750.877	576.062
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	318.464	0
	2.069.341	576.062

Noter til årsregnskabet

5. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.801.831	444.598
Andre finansielle omkostninger	3.944.041	1.072.736
	5.745.872	1.517.334

6. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juni	82.164.855	0
Tilgang i årets løb	40.992.561	3.184.637
Kostpris 31. maj	123.157.416	3.184.637
Ned- og afskrivninger 1. juni	5.246.109	0
Årets afskrivninger	1.750.877	318.464
Ned- og afskrivninger 31. maj	6.996.986	318.464
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	116.160.430	2.866.173
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	2.164.259	0

7. Afledte finansielle instrumenter

(DKK)	2024/25	2023/24
Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:		
Aktiver	20.968	846.594

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. I aftalen byttes en rente DKK-CIBOR-DKNA13 med en fast rente på 1,965% på lån med en hovedstol på TDKK 21.500. Renteswapaftalen er indgået for perioden 30. juni 2023 - 30. juni 2028.

	Værdiregulering, resultatopgørelse	Dagsværdi 31. maj
Renteswap	-825.626	20.968

Noter til årsregnskabet

8. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	36.469.603	34.959.477
Langfristet del	36.469.603	34.959.477
Inden for 1 år	0	0
	36.469.603	34.959.477
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.836.600	11.848.000
Mellem 1 og 5 år	4.304.462	4.807.527
Langfristet del	10.141.062	16.655.527
Inden for 1 år	974.900	199.000
	11.115.962	16.854.527
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	3.985.968	0
Mellem 1 og 5 år	1.140.000	0
Langfristet del	5.125.968	0
Inden for 1 år	285.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	42.823.594	20.096.405
	48.234.562	20.096.405
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	62.500	92.500
Langfristet del	62.500	92.500
Inden for 1 år	30.000	30.000
	92.500	122.500



Noter til årsregnskabet

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	116.160.430	76.918.746
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 48.100, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	116.160.430	76.918.746

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet kautionerer som selvskyldnerkautionist overfor We-Lo Development ApS' samlede engagement med Spar Nord Bank.



Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P/S Nordstens Hus for 2024/25 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 2024/25 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder årets omkostninger til ejendommenes 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.

Af- og nedskrivninger

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



Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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.



Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.