

REVISIONS FIRMAET EDELBO

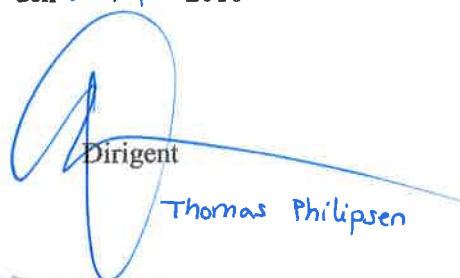
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Prøvestenen ApS
c/o Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Frederiksholms Kanal 2
1220 København K

CVR-nr. 28 67 95 72

Årsrapport for perioden
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25/4 2016


Dirigent
Thomas Philipsen



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Pengestrømsopgørelse	13
Specifikationer til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Prøvestenen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

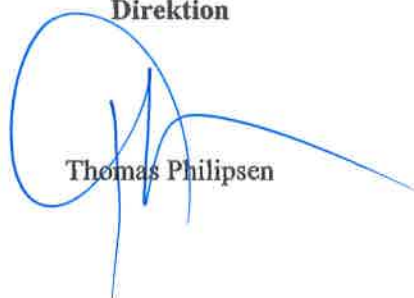
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2016

Direktion



Thomas Philipsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Prøvestenen ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Prøvestenen ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Udtalelse om ledelsesberetningen**


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 26. februar 2016

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-NR.: 35486178


Morten Rødersen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**Virksomheden**

Prøvestenen ApS
c/o RevisionsFirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Frederiksholms Kanal 2
1220 København K

CVR-nr. 28 67 95 72

Hjemstedskommune: København

Regnskabsperiode:

1. januar - 31. december 2015

Direktion

Thomas Philipsen

Revision

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er besiddelse af fast ejendom til udlejning og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2015 udviser et overskud på 4.114.705 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2015 på 12.170.272 kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Der henvises til årsregnskabsnote 2, hvor forholdet er yderligere beskrevet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Prøvestenen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendom og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende langfristede gældsforpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til markedsværdi. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

+/- Eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedisleje

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)

- Udvendig vedligeholdelse

- Administrationsudgifter

Nettoresultat

Markedsværdi = Nettoresultat / (afkastkrav)

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

- fortsættes -

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi svarende til kursværdien pr. balancedagen. Ændringen i dagsværdien føres over resultatopgørelsen under posten finansielle indtægter eller finansielle udgifter.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSEN

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændringer i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet omfatter optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld samt betaling til og fra selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og bankgæld.

RESULTATOPGØRELSE 2015

<u>Note</u>	2015	2014
	Kr.	Kr.
1 BRUTTORESULTAT	1.351.000	1.298.823
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	<u>3.719.000</u>	<u>-749.000</u>
RESULTAT PRIMÆR DRIFT	5.070.000	549.823
3 Administrationsomkostninger	<u>-144.666</u>	<u>-91.437</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	4.925.334	458.386
4 Finansielle poster, netto	<u>111.019</u>	<u>138.338</u>
RESULTAT FØR SKAT	5.036.353	596.724
5 Skat af årets resultat	<u>-921.648</u>	<u>-9.153</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>4.114.705</u>	<u>587.572</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte	0	0
Overført overskud	<u>4.114.705</u>	<u>587.572</u>
Disponeret i alt	<u>4.114.705</u>	<u>587.572</u>

BALANCE PR. 31/12 2015AKTIVER

<u>Note</u>	2015	2014
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
6 Investeringsejendomme	17.500.000	13.781.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>17.500.000</u>	<u>13.781.000</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	8.050.034	6.307.114
TILGODEHAVENDER I ALT	<u>8.050.034</u>	<u>6.307.114</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>84.521</u>	<u>479.069</u>
 AKTIVER I ALT	<u>25.634.554</u>	<u>20.567.183</u>

BALANCE PR. 31/12 2015**PASSIVER**

	2015	2014
	Kr.	Kr.
7 EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	12.045.272	7.930.567
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	12.170.272	8.055.567
 HENSATTE FORPLIGTELSER:		
8 Udskudt skat	3.844.119	3.236.371
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
9 Prioritetsgæld	8.146.884	8.124.936
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	8.146.884	8.124.936
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Gæld til pengeinstitutter	0	42
Skyldig selskabsskat	640.801	326.901
10 Anden gæld	832.479	823.366
	1.473.280	1.150.309
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	13.464.282	12.511.616
 PASSIVER I ALT	25.634.554	20.567.183

11 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER

PENGESTRØMSOPGØRELSE

	2015 Kr.	2014 Kr.
Årets resultat	4.114.705	587.572
Regulering af skatter	921.648	9.153
12 Reguleringer	<u>-3.697.052</u>	<u>739.245</u>
	1.339.302	1.335.969
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	<u>9.113</u>	<u>139.306</u>
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET	<u>1.348.415</u>	<u>1.475.275</u>
PENGESTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITET:		
Køb af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET	<u>0</u>	<u>0</u>
PENGESTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITET:		
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder	-1.742.919	-1.061.043
Andre pengestrømme	0	0
Betalt udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET	<u>-1.742.919</u>	<u>-1.061.043</u>
Samlet likviditetsvirkning	-394.505	414.231
Likviditet primo	<u>479.026</u>	<u>64.794</u>
LIKVIDITET ULTIMO	<u>84.521</u>	<u>479.025</u>

Likviditeten er defineret som summen af likvide beholdninger fratrukket bankgæld opført under kortfristede gældsforpligtelser.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

1 BRUTTOFORTJENESTE:

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

2 VÆSENTLIGE FORHOLD VEDRØRENDE LEDELSESBERETNINGEN:

Usikkerheder ved indregning og måling:

På balancedagen udgør selskabets gennemsnitlige afkastprocent 7,0 %. Afkastkravet skal ses i sammenhæng med den generelle renteutvikling for en risikofri obligationsinvestering. Under de nuværende markedsforhold er der større usikkerhed end sædvanligt i relation til måling af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastningsprocent er belyst i nedenstående tabel:

Ændring i afkastpct.	Afkastkrav	Ændring i dagsværdi for investerings- ejendomme (kr.)	Ændring i resultat og egenkapital efter skat (kr.)
0,50 %	7,50%	-777.420	-594.726
0,25 %	7,25%	-200.779	-153.596
0 %	7,00%	417.050	319.043
-0,25 %	6,75%	1.080.645	826.693
-0,50 %	6,50%	1.795.285	1.373.393

3 PERSONALEOMKOSTNINGER:

Selskabet har i regnskabsåret 2015 ikke beskæftiget nogen medarbejdere

Der er ikke udbetalt løn til direktionen for dennes funktion i selskabet.

4 FINANSIELLE POSTER, NETTO:

Finansielle indtægter:

	2015 Kr.	2014 Kr.
Pengeinstitutter	6	314
Kursregulering lån	0	9.755
Tilknyttede virksomheder	281.513	262.072
	<u>281.518</u>	<u>272.141</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 Kr.	2014 Kr.	
Finansielle omkostninger:			
Pengeinstitutter	5	4	
Kursregulering lån	21.948	0	
Renter, langfristede gældsforpligtelser	148.546	133.798	
	<u>170.499</u>	<u>133.803</u>	
Finansielle poster, netto i alt	<u>111.019</u>	<u>138.338</u>	
 5 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:			
Skat af årets skattepligtige indkomst	313.900	326.901	
Årets regulering udskudt skat	607.748	-317.748	
	<u>921.648</u>	<u>9.153</u>	
 6 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:			
		Investerings- ejendom	
Anskaffelsessum primo		15.547.590	
Årets tilgang		0	
Årets afgang		0	
		<u>15.547.590</u>	
Anskaffelsessum ultimo		15.547.590	
Værdiregulering primo		-1.766.590	
Årets værdiregulering		3.719.000	
		<u>1.952.410</u>	
Værdiregulering ultimo		1.952.410	
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO		<u>17.500.000</u>	
 7 EGENKAPITAL:			
	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	125.000	7.930.567	8.055.567
Fordeling af årets resultat	0	4.114.705	4.114.705
Foreslået udbytte til anpartshaverne	0	0	0
	<u>125.000</u>	<u>12.045.272</u>	<u>12.170.272</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN**8 UDSKUDT SKAT:**

Selskabets udskudte skatteforpligtelse vedrører dagsværdiregulering af investeringsejendomme med tilhørende gældsforpligtelser.

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	Restgæld 31/12 2015 kursværdi	Nominal restgæld 31/12 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit var. obl. lån (opr. 8.128.000)	8.146.884	8.129.000	0	680.389
			2015	2014
			Kr.	Kr.

10 ANDEN GÆLD:

Depositum	528.181	525.909
Forudbetalt husleje	29.235	29.844
Varme- og vandregnskab	55.260	54.770
Skyldig revisor	20.000	20.000
Skyldig moms	199.803	192.843
	<u>832.479</u>	<u>823.366</u>

11 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 8.129.000 kr. er der afgivet primær pant i selskabets ejendom.

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Nykredit deponeret ejerpantebrev 5.000.000 kr. i selskabets ejendom.

Prøvestenen ApS er sambeskattet med modervirksomheden Henning Kristensen Holding ApS og søstervirksomhederne KHK Finans ApS, Munkegården ApS og H.P. Christensensvej ApS. Som helejet datterselskab hæfter Prøvestenen ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke ud over ovenstående yderligere sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015	2014
	Kr.	Kr.
12 PENGESTRØMSOPGØRELSE - REGULERINGER:		
Kursregulering vedr. realkreditlån	21.948	-9.755
Regulering af ejendom til dagsværdi	<u>-3.719.000</u>	<u>749.000</u>
	<u>-3.697.052</u>	<u>739.245</u>