

# 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 regnskabsåret  
1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. april 2024

Thomas Philipsen  
Dirigent



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsesberetning .....	4
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 7
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9 - 10
Specifikationer til årsrapporten .....	11 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2024

**Direktion**

Thomas Philipsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Til kapitalejerne i Prøvestenen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Prøvestenen ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 19. april 2024

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
**CVR-NR.: 35486178**

Morten Troels Pedersen  
statsaut. revisor  
mne31470

**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 2022

**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 2023 udviser et resultat på 789.286 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2023 på 3.855.891 kr.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. Der henvises til årsregnskabets note 3, hvor forholdet er yderligere beskrevet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Prøvestenen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

#### **Driftsomkostninger vedrørende ejendomme**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

- fortsat -

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **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 gældsmetode 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 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 2023**

<u>Note</u>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
1 <b>BRUTTORESULTAT</b> .....	1.332.412	933.364
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	<u>0</u>	<u>-529.700</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	1.332.412	403.664
3 Finansielle poster, netto .....	<u>-317.207</u>	<u>-344.166</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	1.015.204	59.498
4 Skat af årets resultat .....	<u>-225.918</u>	<u>-15.799</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>789.286</u>	<u>43.699</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte .....	0	0
Overført overskud .....	<u>789.286</u>	<u>43.699</u>
Disponeret i alt .....	<u>789.286</u>	<u>43.699</u>

**BALANCE PR. 31/12 2023****AKTIVER**

<u>Note</u>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
5 Investeringsejendomme .....	<u>14.711.600</u>	<u>14.711.600</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>14.711.600</u>	<u>14.711.600</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Andre tilgodehavender .....	<u>90</u>	<u>25.934</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<u>225.361</u>	<u>332.929</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>14.937.051</u>	<u>15.070.463</u>

**BALANCE PR. 31/12 2023****PASSIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Anpartskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	3.730.891	2.941.604
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>3.855.891</u></b>	<b><u>3.066.604</u></b>
 <b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
6 Udskudt skat .....	<u>2.474.032</u>	<u>2.474.032</u>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Gæld til tilknyttet virksomhed .....	7.493.431	8.693.703
Skyldig selskabsskat .....	225.918	132.333
Anden gæld .....	<u>887.778</u>	<u>703.790</u>
	<u>8.607.127</u>	<u>9.529.826</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b><u>11.081.160</u></b>	<b><u>12.003.859</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT .....</b>	 <b><u>14.937.051</u></b>	 <b><u>15.070.463</u></b>

**7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

## 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 8,0 % mod 8,0 % tidligere år. 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 %	8,50%	-832.456	-649.316
0,25 %	8,25%	-428.841	-334.496
0 %	8,00%	0	0
-0,25 %	7,75%	456.508	356.076
-0,50 %	7,50%	943.450	735.891

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>3 FINANSIELLE POSTER, NETTO:</b>		
<b>Finansielle omkostninger:</b>		
Øvrige renter .....	-188	5.077
Tilknyttede virksomheder .....	317.395	339.089
	<u>317.207</u>	<u>344.166</u>
<b>4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	225.918	132.333
Årets regulering udskudt skat .....	0	-116.534
	<u>225.918</u>	<u>15.799</u>
<b>5 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		<b>Investerings- ejendom</b>
Anskaffelsessum primo .....		19.038.890
Årets tilgang .....		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum ultimo</b> .....		<u>19.038.890</u>
Værdiregulering primo .....		-4.327.290
Årets værdiregulering .....		<u>0</u>
<b>Værdiregulering ultimo</b> .....		<u>-4.327.290</u>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO</b> .....		<u>14.711.600</u>

Selskabet har fastholdt de tidligere anvendte værdiansættelsesprincipper for selskabets ejendomme. Dette indebærer, at ejendommenes bogførte værdi beregnes med udgangspunkt i lejeindtægterne med fradrag af driftsomkostningerne og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastkrav, markedet sætter på de respektive ejendomyper.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,0 % (8,0 % pr. 31. december 2022).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### **6 UDSKUDT SKAT:**

Selskabets udskudte skatteforpligtelse vedrører dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

### **7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med Nykredit deponeret ejerpantebrev 5.000 t.kr. i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 14.712 t.kr. Gælden andrager pr. 31. december 2023 0 kr.

Prøvestenen ApS er sambeskattet med modervirksomheden Henning Kristensen Holding ApS og søster-virksomheden KHK Finans 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 kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse pr. 31. december 2023 fremgår af årsregnskabet for Henning Kristensen Holding ApS.

Der er ikke udover ovenstående yderligere sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser.

### **8 PERSONALEOMKOSTNINGER:**

Selskabet har i regnskabsåret 2023 ikke beskæftiget nogen medarbejdere.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Werdelin Philipson

Direktør

Serienummer: 5eb864f2-0564-4a30-806d-23ac2a1bd179

IP: 5.56.xxx.xxx

2024-04-26 14:31:39 UTC



## Morten Troels Pedersen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Edelbo

Serienummer: 07d7c2ca-cc4c-4429-a989-f185fc4cd26c

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-29 05:58:31 UTC



## Thomas Werdelin Philipson

Dirigent

Serienummer: 5eb864f2-0564-4a30-806d-23ac2a1bd179

IP: 5.56.xxx.xxx

2024-04-29 07:21:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**