

# **K/S PRØVESTENSCENTRET**

Nedergade 35  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**08/05/2017**

---

**Gert Vikkelsøe**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S PRØVESTENSCENTRET Nedergade 35 5000 Odense C  Telefonnummer: 70201545 e-mailadresse: info@barfoedgroup.dk  CVR-nr: 34206007 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Fyn A/S

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2016. Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsrapporten efter vor opfattelse indeholder de oplysninger, der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08/05/2017

## Bestyrelse

Rolf Harald Barfoed

Frederik Barfoed

Jørn Beier

Christian Bangsgaard Pedersen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Ledelsesberetning

## Præsentation af virksomheden

Selskabets eneste forretningsområde er investering og udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på kr. 2.448.337, hvilket er i overensstemmelse med det oprindeligt planlagte. Balancen pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 91.888.573.

Selskabets forretningsejendomme er værdiansat ud fra bl.a. hensyn til beliggenhed, lejens størrelse, lejekontraktens længde, lejemålets genanvendelighed.

Selskabets ejendomme er generelt i god stand.

## Den forventede økonomiske udvikling.

Resultatet før værdireguleringer for 2017 forventes at blive på niveau med 2016.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter ledelsens skøn ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Årsrapporten for K/S Prøvestenscentret er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

K/S Prøvestenscentret har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har K/S Prøvestenscentret anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31.12.2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Den øvrige regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med erhvervelse af retten til ydelsen for regnskabsperioden. Huslejeindtægter præsenteres som huslejeindtægter ved fuld udlejning incl. bidrag til dækning af driftsudgifter med fradrag af tomgangsleje.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi jf. redegørelsen side 6. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Kostprisen for forbedringer af investeringsejendomme og bygninger under opførelse omfatter direkte løn- og materialeomkostninger m.v.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte fordringer.

**Egenkapital**

Udlodning, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede 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 renteomkostning 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.

**Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

**Skat**

Idet K/S Prøvestenscentret ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke skat af selskabets driftsresultat.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		3.688.561	3.435.983
Andre driftsindtægter .....	1	115.408	74.355
Administrationsomkostninger .....	2	-31.141	-27.627
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>3.772.828</b>	<b>3.482.711</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.772.828</b>	<b>3.482.711</b>
Andre finansielle indtægter .....		1.687	1.773
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-1.326.178	-1.384.689
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.448.337</b>	<b>2.099.795</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.448.337</b>	<b>2.099.795</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.448.337	2.099.795
<b>I alt .....</b>		<b>2.448.337</b>	<b>2.099.795</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		79.674.717	79.674.717
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>79.674.717</b>	<b>79.674.717</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>79.674.717</b>	<b>79.674.717</b>
Andre tilgodehavender .....		76.657.564	76.633.501
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>76.657.564</b>	<b>76.633.501</b>
Likvide beholdninger .....		1.988.953	1.605.920
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>78.646.517</b>	<b>78.239.421</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>158.321.234</b>	<b>157.914.138</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	79.000.000	79.000.000
Overført resultat .....		12.888.573	10.940.236
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>91.888.573</b>	<b>89.940.236</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		52.780.000	52.780.000
Gæld til banker .....		0	580.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		12.000.000	12.000.000
Deposita .....		426.129	421.667
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>65.206.129</b>	<b>65.781.667</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		0	1.160.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		108.055	103.866
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.118.477	928.369
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.226.532</b>	<b>2.192.235</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>66.432.661</b>	<b>67.973.902</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>158.321.234</b>	<b>157.914.138</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	79.000.000	10.940.236	89.940.236
Årets resultat .....	0	2.448.337	2.448.337
Betalt ekstraordinært udbytte .....	0	-500.000	-500.000
Egenkapital, ultimo .....	79.000.000	12.888.573	91.888.573

# Noter

## 1. Andre driftsindtægter

	yyyy kr.	yyyy kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	336.597	335.751
Forsikringer	26.375	29.332
Forbrugsafgifter	5.702	4.975
Diverse driftsomkostninger	39.238	32.245
Annoncer og konsulent, udlejning	64.275	87.138
Refusion driftsomkostninger	-587.595	-563.796
	<b>- 115.408</b>	<b>-74.355</b>

## 2. Administrationsomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	29.600	29.000
Diverse administrationsomkostninger	1.541	-1.373
	<b>31.141</b>	<b>27.627</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Prioritetsrenter	1.318.105	1.376.803
Renter tilknyttede virksomheder	8.073	7.886
	<b>1.326.178</b>	<b>1.384.689</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	79.674.717
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>79.674.717</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>79.674.717</b>

#### 5. Registreret kapital mv.

Selskabets stamkapital på 79.000.000 kr. er fordelt på andele af á 10 kr. eller multipla heraf.

	<b>kr.</b>
Ændringer i stamkapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Stamkapital 1. januar 2011	79.000.000
<b>Stamkapital ultimo 2016</b>	<b>79.000.000</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	52.780.000	0	52.780.000	42.294.562
Sælgerpantebrev	12.000.000	0	12.000.000	9.600.000
	<b>64.780.000</b>	<b>0</b>	<b>64.780.000</b>	<b>51.894.562</b>

#### 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

##### **Prioritetsgæld kr. 52.780.000**

Investeringsjendomme , kr. 79.674.717

##### **Sælgerpantebrev kr. 12.000.000**

Investeringsjendomme, kr. 79.674.717

##### **Bankgæld kr. 0**

Ejerpantebrev kr. 1.680.000 i investeringsejendomme, kr. 79.674.717