

K/S PRØVESTENSCENTRET

Nedergade 35
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2016

Jørn Beier
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S PRØVESTENSCENTRET Nedergade 35 5000 Odense C Telefonnummer: 70201545 CVR-nr: 34206007 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Sparekassen Fyn A/S

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2015. 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 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30/05/2016

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

Hovedaktiviteter

Selskabets eneste forretningsområde er investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på kr. 2.099.795, hvilket er i overensstemmelse med det oprindeligt planlagte. Balancen pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 89.940.236.

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 2016 forventes at blive lavere end i 2015, idet en af centrets 5 butikker pt. er ledig.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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.

Generelt

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 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 og 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 frageselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelse som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelse

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.

Balance

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 nettorealiseringsværdi 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

Prioritetsgæld måles til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		3.435.983	4.417.309
Andre driftsindtægter	1	74.355	21.254
Administrationsomkostninger	2	-27.627	-25.675
Bruttoresultat		3.482.711	4.412.888
Resultat af ordinær primær drift		3.482.711	4.412.888
Andre finansielle indtægter		1.773	1.346
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.384.689	-1.426.270
Ordinært resultat før skat		2.099.795	2.987.964
Årets resultat		2.099.795	2.987.964
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.099.795	2.987.964
I alt		2.099.795	2.987.964

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		79.674.717	79.674.717
Materielle anlægsaktiver i alt	4	79.674.717	79.674.717
Anlægsaktiver i alt		79.674.717	79.674.717
Andre tilgodehavender		76.633.501	76.964.259
Tilgodehavender i alt		76.633.501	76.964.259
Likvide beholdninger		1.605.920	522.325
Omsætningsaktiver i alt		78.239.421	77.486.584
Aktiver i alt		157.914.138	157.161.301

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	5	79.000.000	79.000.000
Overført resultat		10.940.236	8.840.441
Egenkapital i alt		89.940.236	87.840.441
Gæld til realkreditinstitutter		52.780.000	52.780.000
Gæld til banker		580.000	1.740.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.000.000	12.000.000
Deposita		421.667	595.432
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	65.781.667	67.115.432
Gæld til realkreditinstitutter		1.160.000	1.160.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		103.866	75.292
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		928.369	970.136
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.192.235	2.205.428
Gældsforpligtelser i alt		67.973.902	69.320.860
Passiver i alt		157.914.138	157.161.301

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	79.000.000	8.840.441	87.840.441
Årets resultat		2.099.795	2.099.795
Egenkapital, ultimo	79.000.000	10.940.236	89.940.236

Noter

1. Andre driftsindtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	335.751	346.286
Forsikringer	29.332	26.671
Forbrugsafgifter	4.975	15.900
Diverse driftsomkostninger	32.245	15.101
Annoncer og konsulent – udlejning	87.138	52.125
Refusion driftsomkostninger	-563.796	-477.337
	-74.355	-21.254

2. Administrationsomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	29.000	28.500
Diverse administrationsomkostninger	-1.373	-2.825
	27.627	25.675

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	1.376.803	1.416.373
Øvrige renteudgifter	0	2.217
Renter tilknyttede virksomheder	7.886	7.680
	1.384.689	1.426.270

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	79.674.717
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	79.674.717
Regnskabsmæssig værdi ultimo	79.674.717

5. Registreret kapital mv.

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

	kr.
Ændringer i stamkapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Stamkapital 1. januar 2011	79.000.000
Stamkapital ultimo 2015	79.000.000

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	52.780.000	0	52.780.000	45.184.305
Kreditinstitutter	1.740.000	1.160.000	580.000	0
Sælgerpantebrev	12.000.000	0	12.000.000	9.600.000
	66.520.000	1.160.000	65.360.000	54.784.305

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

Andre kreditinstitutter kr. 1.740.000

Investeringsjendomme, kr. 79.674.717

Sælgerpantebrev kr. 12.000.000

Investeringsjendomme, kr. 79.674.717

Bankgæld kr. 0

Ejerpantebrev kr. 1.680.000 i investeringsjendomme, kr. 79.674.717