

# **K/S PRØVESTENSCENTRET**

Nedergade 35  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2018**

---

**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  CVR-nr: 34206007 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Fyn A/S

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2017. 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 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25/05/2018

## 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 2017 udviser et overskud på kr. 2.438.389, hvilket er i overensstemmelse med det oprindeligt planlagte. Balancen pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 93.326.962.

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 2018 forventes at blive på niveau med 2017.

## **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.

Den anvendte 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 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**

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 rentekomkostning 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		3.697.279	3.688.561
Andre driftsindtægter .....	1	86.154	115.408
Administrationsomkostninger .....	2	-31.003	-31.141
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>3.752.430</b>	<b>3.772.828</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>3.752.430</b>	<b>3.772.828</b>
Andre finansielle indtægter .....		1.182	1.687
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-1.315.223	-1.326.178
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.438.389</b>	<b>2.448.337</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.438.389</b>	<b>2.448.337</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		500.000	0
Overført resultat .....		1.938.389	2.448.337
<b>I alt .....</b>		<b>2.438.389</b>	<b>2.448.337</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		80.392.853	79.674.717
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>80.392.853</b>	<b>79.674.717</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>80.392.853</b>	<b>79.674.717</b>
Andre tilgodehavender .....		76.580.000	76.657.564
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>76.580.000</b>	<b>76.657.564</b>
Likvide beholdninger .....		2.419.063	1.988.953
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>78.999.063</b>	<b>78.646.517</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>159.391.916</b>	<b>158.321.234</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	5	79.000.000	79.000.000
Overført resultat .....		13.826.962	12.888.573
Forslag til udbytte .....		500.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>93.326.962</b>	<b>91.888.573</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		50.197.166	52.780.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		12.000.000	12.000.000
Deposita .....		421.868	426.129
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>62.619.034</b>	<b>65.206.129</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.582.834	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		114.031	108.055
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		749.055	1.118.477
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.445.920</b>	<b>1.226.532</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>66.064.954</b>	<b>66.432.661</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>159.391.916</b>	<b>158.321.234</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	79.000.000	12.888.573	0	91.888.573
Årets resultat .....	0	1.938.389	500.000	2.438.389
Betalt ekstraordinært udbytte .....	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital, ultimo .....	79.000.000	14.826.962	-500.000	93.326.962

# Noter

## 1. Andre driftsindtægter

	2017 kr.	2016 kr.
Ejendomsskat og dækningsafgift	331.360	336.597
Forsikringer	26.742	26.375
Forbrugsafgifter	23.141	5.702
Diverse driftsomkostninger	63.620	39.238
Annoncer og konsulent, udlejning	7.800	64.275
Refusion driftsomkostninger	538.817	-587.595
	<b>-86.154</b>	<b>- 115.408</b>

## 2. Administrationsomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Ejendomsadministration Barfoed Group P/S	30.200	29.600
Diverse administrationsomkostninger	803	1.541
	<b>31.003</b>	<b>31.141</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Prioritetsrenter	1.306.724	1.318.105
Renter tilknyttede virksomheder	8.499	8.073
	<b>1.315.223</b>	<b>1.326.178</b>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	79.674.717
Tilgang, forbedringer	718.136
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>80.392.853</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>80.392.853</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 2017</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	-2.582.834	50.197.166	39.810.071
Sælgerpantebrev	12.000.000	0	12.000.000	9.400.000
	<b>64.780.000</b>	<b>-2.582.837</b>	<b>62.197.166</b>	<b>49.210.071</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. 80.392.853

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

Investeringsjendomme, kr. 80.392.853